

UCHWAŁA NR XXXI/500/2005
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 29 grudnia 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu „Władysława IV – Gdańska” w Koszalinie

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087),
Rada Miejska w Koszalinie, uchwała co następuje:*

Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/248/04 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” w Koszalinie, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXXV/357/97 z dnia 5 września 1997 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXV/373/2005 z dnia 28 kwietnia 2005r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” między ulicami: Gdańską, Fałata, Władysława IV, Jana Pawła II, Staszica, Akademicką, terenami kolei i lasem w Koszalinie.

2. Obszar objęty planem wynosi 253,32 ha.
3. Granica obszaru planu określona została na rysunku planu.
4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, tereny obsługi ruchu tranzytowego oraz zieleń urządzoną, izolacyjną, nieurządzoną i objętą formami ochrony przyrody wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.
5. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina dla obszaru objętego planem w skali 1: 10 000, stanowiący załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
 - 4) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) dominanty architektoniczne;
- 7) obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 8) granice otuliny zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”,
- 9) osie urbanistyczne,
- 10) obiekty małej architektury,
- 11) punkty i osie widokowe,
- 12) obszary wymagające scaleń i ewentualnych ponownych podziałów na działki budowlane,
- 13) ścieżki rowerowe.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty uznane za pomniki przyrody,
- 2) granice zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **bezpośrednim sąsiedztwie** - należy przez to rozumieć położenie:
 - a) działki o określonej w ustaleniach szczegółowych funkcji terenu do której odległość jest najmniejsza,
 - b) istniejącego obiektu o funkcji zgodnej z funkcją obiektu noworealizowanego do którego odległość jest najmniejsza;
- 2) **budynku głównym lub budynku podstawowym** - należy przez to rozumieć budynek o największej kubaturze wśród ewentualnych innych budynków zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej i jednocześnie pełniący funkcje wskazane dla terenu funkcjonalnego jako podstawowe;
- 3) **budynku uzupełniającym, obiekcie uzupełniającym** - należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcje wskazane dla terenu funkcjonalnego jako uzupełniające;
- 4) **budynkach towarzyszących, obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu funkcjonalnego,
- 5) **funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć:
 - a) wskazaną dla terenu określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 7) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne lub komunikacji o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 8) **lokalizacji w głębi działki** - należy przez to rozumieć usytuowanie, wskazanych w ustaleniach szczegółowych, budynków w odległości nie mniejszej niż 1 m od linii wyznaczonej przez lico istniejących i projektowanych budynków głównych maksymalnie wysunięte w stronę przyległych ulic;
- 9) **modernizacji [obiektu budowlanego]** - należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych budynku, realizowanych w szczególności poprzez:
- przebudowę wewnętrznych przegród budynku,
 - zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,
 - zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;
- 10) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** - należy przez to rozumieć wykonanie, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, przed którą nie wolno lokalizować budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, do której należy sytuować budynki główne przegrodą zewnętrzną, z dopuszczeniem uskoków w głąb działki na co najwyżej 30% jej długości oraz z dopuszczeniem wycofania linii parteru i rozwiązania go w postaci podcienia, arkad, wnęk; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz budynków towarzyszących, które należy lokalizować w głębi działki lub jeżeli zaznaczono inaczej w ustaleniach szczegółowych - zgodnie z tymi ustaleniami;
- 13) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie może być przedsięwzięciem dla którego raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany;
- 15) **usługach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć usługi, które mogą powodować uciążliwość w emisji substancji i energii lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany; w szczególności: stacje paliw, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe;
- 16) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy wszystkich powierzchni kondygnacji nadziemnych liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynków istniejących i projektowanych lokalizowanych na danej działce budowlanej (terenie funkcjonalnym) do powierzchni całkowitej tej działki (terenu funkcjonalnego);
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy lub - przy dachach wielospadowych - do najwyższego położonego punktu zbiegu połaci dachowych lub - przy dachach płaskich - do najwyższej położonej krawędzi dachu.

§ 4.1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem, w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały.

2. Każdy teren funkcjonalny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”.

3. W symbolu terenu, o którym mowa w ust 2, pierwsza cyfra określa położenie terenu funkcjonalnego w jednostce strukturalno – przestrzennej, cyfra lub liczba oznacza numer kolejnego terenu funkcjonalnego lub kolejny numer drogi, a następujący po nim symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasę drogi.

4. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów funkcjonalnych i osobna dla terenów dróg.

5. Numeracja terenów funkcjonalnych opiera się o kolejno wyznaczone jednostki strukturalno - przestrzenne:

- „A” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Al. Monte Cassino, Władysława IV, Wańkowicza i Fałata, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „1”;
- „B” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Wańkowicza, Jagoszewskiego, Jana Pawła II i Fałata, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „2”;
- „C” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Wańkowicza, Władysława IV, Jana Pawła II i Jagoszewskiego, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „3”;
- „D” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Śniadeckich, O. Lange i Gdańską, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „4”;
- „E” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Staszica, Kołataja i Śniadeckich, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „5”;
- „F” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Kołataja, Staszica, O. Lange i Śniadeckich, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „6”;
- „G” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Władysława IV, Wąwozową, Doroszewskiego, Staszica i Akademicką, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „7”;
- „H” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Władysława IV, Wąwozową i terenami kolejowymi, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „8”;
- „I” - obszar zawarty pomiędzy projektowanym przedłużeniem ulicy Wąwozowej oraz ulicami Doroszewskiego, Staszica i Prosta, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „9”;
- „J” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Prosta, O. Lange, Wspólną, Turowskiego oraz lasem i terenami kolejowymi, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „10”;
- „K” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Rodła, O. Lange, Wspólną, Turowskiego i lasem, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „11”;
- „L” - obszar zawarty pomiędzy ulicami: Gdańską, O. Lange, Rodła i lasem, w której pierwszą cyfrą symbolu terenu jest „12”.

6. Dla każdego terenu funkcjonalnego zapisano ustalenia szczegółowe w porządku zgodnym z kolejnymi jednostkami strukturalno – przestrzennymi oraz przeznaczeniem terenów funkcjonalnych jak podano w § 6.

7. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie.

§ 5. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) obiektów i zespołów obiektów zabytkowych oraz obszarów położonych w strefach konserwatorskich;
- 3) obiektów i terenów chronionych podstawie przepisów odrębnych w postaci terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział II USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **MN,U**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **MW,U**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i garaży podziemnych - oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **MW,KS**,
- 4) tereny zabudowy usługowej z mieszkalniami wielorodzinnymi – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U,MW**,
- 5) tereny usług - oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U**,
- 6) tereny usług i garaży podziemnych - oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U,KS**,
- 7) tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **UP**,
- 8) tereny usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **UO**,
- 9) tereny usług zdrowia – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **UZ**,
- 10) tereny usług sakralnych – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **UKs**,
- 11) tereny usług sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **US**,
- 12) tereny usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **UR**,
- 13) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **ZP**,
- 14) tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **ZN**,
- 15) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **ZI**,
- 16) tereny zieleni izolacyjnej i miejsc postojowych dla samochodów osobowych – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **ZI,KS**,
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **WS**,
- 18) tereny garaży i miejsc postojowych dla samochodów osobowych - oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KS**,
- 19) tereny obsługi ruchu tranzytowego (miejsc obsługi podróży) – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **U,KT**,
- 20) tereny obsługi komunikacji zbiorowej w tym przystanków końcowych linii komunikacji autobusowej i pętli lub placów do zmiany kierunku jazdy autobusów – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KZb**,
- 21) tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **E**,
- 22) tereny obsługi technicznej w zakresie ciepłownictwa – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **C**,
- 23) tereny obsługi technicznej w zakresie gazownictwa – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **G**,
- 24) tereny obsługi technicznej w zakresie kanalizacji – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **K**,
- 25) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDG**,
- 26) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDZ**,
- 27) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDL**,
- 28) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDD**,
- 29) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KDW**,
- 30) tereny ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KXJ**,
- 31) tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem **KX**.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się zachowanie i ochronę oraz realizację następujących elementów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:

- 1) dodatnich dominant architektonicznych jako dominant kompozycji przestrzennej;
- 2) osi urbanistycznych;
- 3) elementów małej architektury w szczególności w postaci: pomników, basenów ozdobnych i fontann;
- 4) punktów i osi widokowych.

2. Plan ustala kształtowanie lub likwidację oznaczonych na rysunku planu ujemnych dominant architektonicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 35 m wysokości nad poziomem terenu.

4. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

5. Na terenach funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano:

- 1) obowiązujących linii zabudowy, nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą główną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDG lub położonej poza granicami planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem przeznaczenia KDZ lub położonej poza granicami planu,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL,
 - d) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD,
 - e) 20 m od linii rozgraniczającej tereny kolei, położonej poza granicami planu

6. Garaże i budynki gospodarcze na terenach funkcjonalnych muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz dopuszczeniem jak w ust. 7.

7. Dopuszcza się lokalizowanie garaży w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

8. Lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Modernizacja elewacji głównych budynków na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW,U) oraz zabudowy usługowej z mieszkalnictwem wielorodzinnym (U,MW) powinna w szczególności uwzględniać detal architektoniczny.

10. Zabrania się stosowania następujących pokryć dachowych: blachy trapezowej, blachy falistej i na dachach stromych papy oraz materiałów wykończeniowych typu „siding”, blachy i materiałów z blachy.

11. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość, przy czym linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od sieci ciepłowniczych i gazociągu.

12. Jeżeli w tekście ustaleń szczegółowych nie zaznaczono inaczej:

- 1) dla istniejących obiektów głównych – zachowuje się ich geometrię dachów, z dopuszczeniem jak w pkt. 4 lit. a i b, przy czym dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej stanowiącej jeden zespół budynków obowiązuje stosowanie takiej samej geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów;
- 2) dla noworealizowanych obiektów głównych – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o spadkach w granicach 20 - 35° z nakazem zachowania jednakowych spadków głównych połaci oraz z dopuszczeniem jak w pkt. 4 lit. b, przy czym dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej stanowiącej jeden zespół budynków obowiązuje stosowanie takiej samej (jednolitej dla zespołu obiektów) geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów;
- 3) geometrię dachów zabudowy towarzyszącej należy dostosować do geometrii dachów obiektów głównych zlokalizowanych na tej samej działce;
- 4) dopuszcza się:
 - a) zmianę geometrii istniejących dachów płaskich tj. o spadkach w granicach 2-15° na dachy dwu lub wielospadowe o spadkach 25-40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy kąt nacylenia,
 - b) dachy płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°, jeżeli geometria dachów na obiektach istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu noworealizowanego jest taka sama.

13. Dla elewacji budynków głównych obowiązuje, z zastrzeżeniem jak w ust. 14, kolorystyka o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej, przy czym:

- 1) kolorystykę elewacji budynków mieszkalnych na terenach **1.12 MW,U, 6.9 U,MW i 6.10 U,MW** oznaczonego na rysunku planu jako ujemna dominanta architektoniczna, należy kształtować tak, aby budynki te komponowały się z krajobrazem; budynki w jednostce strukturalno – przestrzennej „F” muszą się komponować w szczególności kompleksem leśnym Góry Chelmskiej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN,U) z obiektami w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej dla zespołu obiektów stanowiących jeden kompleks obowiązuje jednolita kolorystyka.

14. Na elewacjach budynków głównych dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

15. Dla elewacji budynków towarzyszących obowiązuje stosowanie barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym dla obiektu budowlanego obejmującego kompleks garaży obowiązuje jednolita kolorystyka.

16. Dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego obowiązuje kolorystyka achromatyczna (neutralna), z dopuszczeniem stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.

17. Zabrania się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych, z wyłączeniem słupów reklamowych o średnicy nie większej niż 1,5 m i wysokości nie większej niż 3 m.

18. Zabrania się realizacji nośników reklamowych innych niż wolno stojące:

- 1) na terenach usług publicznych,
- 2) na terenach zieleni urządzonej,
- 3) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej,
- 4) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 5 m od krawężnika dla dróg publicznych klasy drogi zbiorczej.

19. Jeżeli w tekście uchwały nie zaznaczono inaczej, dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolno stojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 10 m² dla terenu działki budowlanej oraz z dopuszczeniem na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U,KT i U,KS zwiększenia łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, do 25 m², z zastrzeżeniem iż:

- 1) musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową lub/i (w zależności od funkcji terenu i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych) zagospodarowaniem terenu jednolitego harmonijny zespół,
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
 - a) łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 3 m²,
 - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji obiektów,
 - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny działalności.

20. Na obszarze planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji budynków w pasie terenu o minimalnej szerokości liczonej od skrajni przewodu:
 - a) 1,5 m – dla sieci wodociągowej o średnicy do DN 300 włącznie,
 - b) 3 m – dla sieci wodociągowej o średnicy od DN 300 do 500 włącznie,
 - c) 5 m – dla sieci wodociągowej o średnicy powyżej DN 500;
- 2) lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w pasie terenu o minimalnej szerokości liczonej od skrajni przewodu:
 - a) 0,8 m – dla sieci wodociągowej o średnicy do DN 300 włącznie,
 - b) 1 m – dla sieci wodociągowej o średnicy od DN 300 do 500 włącznie,
 - c) 1,5 m – dla sieci wodociągowej o średnicy powyżej DN 500;
- 3) sadzenia drzew w odległości minimum 2 m od skrajni przewodu sieci wodociągowej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Na terenie planu ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci infrastruktury technicznej, zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na terenach o

- powierzchni powyżej 2 ha, garaży lub parkingów samochodowych lub zespołu parkingów dla powyżej 300 samochodów osobowych oraz z dopuszczeniem lokalizowania tych przedsięwzięć na terenach oznaczonych symbolem terenu **UR i U,KT**;
- 3) wytwarzania odpadów niebezpiecznych;
 - 4) składowania odpadów.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usług publicznych oraz na terenach lasów, zieleni urządzonej i izolacyjnej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się:

- 1) na terenie działki lub zespołu działek, na których jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
- 2) w granicach terenów **UR, U,KT**.

4. Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrzanych linii elektroenergetycznych 15 kV po 8 m od osi linii, w granicach której zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- 2) wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej.

6. Ustala się strefy ochronne wzdłuż dróg publicznych klasy drogi głównej (KDG) po 25 m od krawędzi jezdni, w granicach której rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zewnętrznych ścian budynków winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych i antydrganiowych właściwych dla lokalizacji danej funkcji w tej strefie.

7. Wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne - na podstawie przepisów odrębnych.

8. Wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny o szerokości 2m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację.

9. Plan wskazuje grupę drzew uznanych za pomnik przyrody ożywionej, objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu i charakterystyką w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa polska i łacińska	Obwód pnia [cm] na wys.1,3 m	Lokalizacja	Podstawa prawna	Uwagi
1.	10 dębów szypułkowych <i>Quercus robur</i> 1 buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	210-336 380	ul. O. Lange, przy nasypie kolejowym, obr. 17, nr ew. działki 6	Rozporządzenie Wojewody Koszalińskiego nr 12/95 z dn. 28.12.1995 r	Buk: 2 zrośnięte pnie, stan zdrowotny zły, duża ilość suszu w rzadkiej koronie; wys. 27m; drzewa zajmują powierzchnię ok. 30 arów.

10. W stosunku do pomnika przyrody ożywionej i w odległości minimum 5 m od maksymalnego zasięgu korzeni i korony drzew zabrania się:

- 1) wznoszenia obiektów budowlanych,
- 2) wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzewa,
- 3) zanieczyszczania terenu,
- 4) przekształcania ukształtowania terenu, w szczególności tworzenia nasypów i wykopów,
- 5) umieszczania tablic, napisów i znaków innych niż oznaczenie pomnika przyrody.

11. Plan wskazuje granicę zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, zgodnie z rysunkiem planu.

12. Na terenie funkcjonalnym położonym w granicach obszaru o którym mowa w ust. 11 obowiązują zasady ochrony określone w odpowiednich przepisach odrębnych.

13. Na obszarze o którym mowa w ust. 11 zabrania się ponadto:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci technicznych, obiektów obsługi technicznej oraz ciągów pieszych,
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

14. Plan wskazuje granicę otuliny zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, zgodnie z rysunkiem planu.

15. Na terenach funkcjonalnych położonych w granicach obszaru o którym mowa w ust. 14 zabrania się:

- 1) dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 2) niszczenia i uszkodzenia cennych gatunków oraz przekształcania cennych zbiorowisk roślinnych w sposób niezgodny z charakterem siedlisk naturalnych;
- 3) zakaz zasypywania obniżeń terenu;
- 4) zakaz tworzenia sztucznych nasypów, za wyjątkiem tymczasowych - powstałych przy robotach ziemnych i budowlanych przy realizacji obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

16. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej i izolacyjnej:

- 1) zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych,
- 2) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- 3) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,
- 4) wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom.

17. Obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów użytkowanych jako las oraz płatów terenu ze starodrzewem, ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność gatunkową i siedliskową.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dóbr kultury współczesnej:

1. Plan wskazuje obiekt dóbr kultury współczesnej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) utrzymanie cech bryły, kompozycji i detalu elewacji;
- 2) utrzymanie geometrii i rodzaju pokrycia dachu;
- 3) remont lub modernizacja z zachowaniem substancji obiektu.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) drogi publiczne,
- 2) ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze,
- 3) tereny usług publicznych w tym: usługi sakralne, usługi administracji, nauki, oświaty, zdrowia, kultury oraz sportu i rekreacji,
- 4) tereny obsługi komunikacji zbiorowej w tym przystanków końcowych linii komunikacji autobusowej i pętli lub placów do zmiany kierunku jazdy autobusów,
- 5) tereny garaży i miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 6) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej,
- 7) tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi oraz dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach usług publicznych, zieleni urządzonej, dróg publicznych, ciągów pieszych, na warunkach uzgodnionych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 17, 18 i 19;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych - zgodnie z § 14 ust.2 i 3;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 10 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń miejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 11. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału na działki budowlane:

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane i scalania działek:

- 2) 1) minimalna powierzchnia działki dla poszczególnych terenów funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) na terenach noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług innych niż publiczne, jeśli rysunek planu nie wskazuje inaczej, należy przyjąć następujące minimalne szerokości frontu: 20 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 8 – dla zabudowy szeregowej;
- 3) na terenach przeznaczonych na inne cele, nie wymienione w pkt. 3, fronty działek należy kształtować w zależności od ich funkcji i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydziałek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydziałek w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

1. Podstawowy układ uliczny obszaru, objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym tego obszaru tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) ciąg ulic Gdańskiej, J. Fałata, Monte Cassino, klasy drogi głównej, przebiegający poza granicami obszaru, zapewniający powiązania zewnętrzne z układem dróg krajowych oraz pozostałymi rejonami miasta położonymi na wschód i zachód od obszaru oraz powiązania wewnętrzne;
- 2) ulica Władysława IV klasy drogi głównej, oznaczona symbolami terenu 01 KDG i 02 KDG, zapewniająca powiązania z rejonami miasta położonymi na zachód od obszaru i na północ od linii kolejowej oraz powiązania wewnętrzne;
- 3) ulica Jana Pawła II klasy drogi głównej, oznaczona symbolem terenu 03 KDG, wyprowadzająca ruch na ulice, wymienione w pkt. 1 i 2 oraz służąca powiązaniom wewnętrznym obszaru;
- 4) ciąg ulic O. Langego i Sudeckiej klasy drogi zbiorczej, oznaczonych symbolami terenu odpowiednio 010 KDZ i 011 KDZ, wyprowadzający ruch na ulice, wymienione w pkt. 1, zapewniający docelowo powiązania z terenami po północnej stronie linii kolejowej oraz powiązania wewnętrzne obszaru;
- 5) ulice M. Wańkowicza, J i J. Śniadeckich, S. Staszica, Wąwózowa i Księdza J. Popiełuszki, oznaczone symbolami terenu odpowiednio: 04 KDZ, 05 KDZ, 07 KDZ i 09 KDZ oraz ulica Akademicka poza obszarem, klasy dróg zbiorczych, wyprowadzające ruch z obszaru na ulice wymienione w pkt. 1, 2, 3 i 4 oraz służące powiązaniom wewnętrznym obszaru.

2. Ulice wymienione w ust.1 służą również obsłudze obszaru, w tym terenów funkcjonalnych przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych oraz w przepisach szczególnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.

3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg lokalnych i dojazdowych, oznaczone symbolami przeznaczenia KDL i KDD, wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów funkcjonalnych przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

5. Dopuszcza się przebudowę wszystkich istniejących dróg wewnętrznych w istniejących liniach rozgraniczających.

6. Odnośnie pętli autobusowych, wraz z przystankami ustala się:

- 1) adaptację i przebudowę na terenie oznaczonym symbolem terenu 8.10 KZb,
- 2) budowę na terenie oznaczonym symbolem terenu 9.34 KZb,
- 3) likwidację na terenie oznaczonym symbolem terenu 11.40 ZI,KS, pod warunkiem uprzedniej realizacji pętli wraz z przystankami na terenie oznaczonym symbolem terenu 9.34 KZb.

7. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej ze wskaźników zgodnych z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem, iż podlegają zsumowaniu stosownemu do obszaru objętego jednym projektem budowlanym do jednej decyzją o pozwoleniu na budowę, a następnie zaokrągleniu w górę do liczby całkowitej.

8. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych.

9. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. Ustala się adaptację i budowę nowych ścieżek rowerowych na terenach funkcjonalnych, dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i ciągów pieszych zgodnie z informacyjnymi przebiegami tych ścieżek wskazanymi na rysunku planu.

11. Na drogach klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnym, w tym wskazanych na rysunku planu dla informacyjnego przebiegu ścieżek rowerowych, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów bez wyodrębniania lub budowy osobnej ścieżki rowerowej, oddzielonej od jezdni.

12. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

13. Ustala się adaptację i budowę ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem przeznaczenia KXJ.

14. Ustala się zachowanie istniejących i budowę nowych ciągów pieszych oznaczonych symbolem przeznaczenia KX.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających drogi publicznych oraz wewnętrznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód deszczowych:

- 1) rozdzielnicy system odprowadzania ścieków w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze:
 - a) dla kanalizacji sanitarnej - o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm, połączone z istniejącą siecią podstawową w układzie grawitacyjnym o średnicy \varnothing 500 – 300 mm (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) oraz układzie ciśnieniowym w oparciu o istniejący kolektor tłoczny o średnicy \varnothing 200 – posiadające kontynuację na terenach położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą i włączenia do głównego kolektora zbiorczego A o średnicy \varnothing 2x1200 - 2000 mm, który odprowadza ścieki sanitarne do oczyszczalni ścieków w Jamnie; odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Dzierżęcinka,
 - b) dla kanalizacji deszczowej - o minimalnej średnicy \varnothing 125 mm, połączone z istniejącą siecią podstawową w układzie grawitacyjnym o średnicy \varnothing 500 – 1200 mm (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) - posiadającej kontynuację na terenach położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą i odprowadzającym wody do odbiorników naturalnych (otwartych rowów melioracyjnych i cieków wodnych) w tym rzeki Dzierżęcinki, a docelowo zlokalizowanych wyłącznie w zlewni rzeki Dzierżęcinki;
 - 2) uzupełnieniem systemu kanalizacji sanitarnej są przepompownie ścieków, w tym na terenie objętym niniejszą uchwałą przy ulicy ks. J. Popiełuszki (teren oznaczony symbolem 9.38 K) i przy torach kolejowych od ul. Wąwozowej (teren oznaczony symbolem 8.12 K);
 - 3) ustala się realizację przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej, położonych w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem: 05 KDZ, 039 KDD, 055 KDD, 0144 KDD, 0142 KDD, 0145 KDD, 0146 KDD oraz w terenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem 0186 KX o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm;
 - 4) ustala się realizację fragmentów sieci kanalizacji deszczowej
 - a) w terenie drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 05 KDZ o minimalnej średnicy – zgodnie z rysunkiem planu tj \varnothing 500 mm,
 - b) w terenie drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 013 KDL o minimalnej średnicy zmiennej – zgodnie z rysunkiem planu tj \varnothing 250 i 500 mm,
 - c) w terenie drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 039 KDD - o minimalnej średnicy \varnothing 300 mm oraz 055 KDD - o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
 - d) w terenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem 0186 KX o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm;
 - 5) tereny przyłączyć do istniejącej lub projektowanej ogólnomiejskiej sieci infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania:
 - a) ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing odpowiadającej co najmniej średnicy istniejącej sieci wskazanej na rysunku planu, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 1 lit. a i pkt. 3,
 - b) wód deszczowych - do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing odpowiadającej co najmniej średnicy istniejącej sieci wskazanej na rysunku planu, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 1 lit. b i pkt. 4;
 - 6) obowiązkiem odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w Jamnie, przy czym odprowadzane ścieki muszą dopowiadać wskaźnikom dopuszczonych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej;
 - 7) wody opadowe z terenów dróg publicznych, obsługi komunikacji zbiorowej, miejsc postojowych dla samochodów, usług oraz terenów zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych;
 - 8) wody opadowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 7, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej, z zastrzeżeniem jak w pkt. 9;
 - 9) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 10) zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych przewodów rozdzielczych o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej o średnicy \varnothing 600 – 250 mm (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) - posiadającej na terenach położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą połączenia z przewodami magistralnymi o średnicy do \varnothing 1000 mm, które zasilane są z dwóch ujęć wód podziemnych położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą: w południowo-wschodniej części miasta Koszalina pomiędzy ulicami Rzeczna, Piaskowa, Korczaka i 4-go Marca oraz w Mostowie,
 - 4) ustala się realizację:
 - a) przewodu magistralnego o minimalnej średnicy \varnothing 400 mm w ciągu ulicy Popiełuszki (teren oznaczony symbolem 09 KDZ), na odcinku od ul. O. Lange (teren oznaczony symbolem 010 KDZ) do terenów kolei, położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą i oznaczonych symbolem informacyjnym [KK] na wysokości obszaru zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe (teren oznaczony symbolem 9.1 ZI),

- b) przewodów rozdzielczych położonych w terenie drogi publicznej klasy drogi:
 - zbiorczej oznaczonej symbolem 05 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 110 mm,
 - lokalnej oznaczonej symbolem 013 KDL o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm,
 - dojazdowej oznaczonej symbolem 039 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 110 mm, oraz 0144 KDD, 0145 KDD, 0146 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm;
 - 5) tereny przyłączyć do istniejącej lub projektowanej ogólnomiejskiej sieci wodociągowej o średnicy \varnothing odpowiadającej co najmniej średnicy istniejącej sieci wskazanej na rysunku planu, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 1 i 2;
 - 6) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się z istniejących studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
 - a) średniego napięcia 15 kV zasilanych z: czterech GPZ 110/15 kV (GPZ Morska, GPZ Przemysłowy, GPZ Południe oraz GPZ Północ, zasilanych dwustronnie liniami 110 kV z systemowej stacji elektrycznej 400/220/110 kV Dunowo) oraz z dwóch rozdzielni sieciowych: „RS Centrum” – zasilanej z GPZ Morska i GPZ Południe oraz „RS Zwycięstwa” – zasilanej z GPZ Południe i GPZ Północ (GPZ-y i RS-y położone są poza obszarem objętym niniejszą uchwałą),
 - b) niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem (tereny oznaczone symbolami: 1.31 E ÷ 1.38 E, 2.16 E ÷ 2.20 E, 3.11 E ÷ 3.14 E, 5.20 E ÷ 5.27 E, 6.21 E ÷ 6.28 E, 7.27 E ÷ 7.34 E, 8.11 E, 9.35 E ÷ 9.37 E, 10.35 E ÷ 10.38 E; 11.41 E ÷ 11.43 E, 12.38 E ÷ 12.43 E);
 - 2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych, położonej w terenie drogi publicznej klasy drogi:
 - a) lokalnej oznaczonej symbolem 013 KDL,
 - b) dojazdowej oznaczonej symbolami: 039 KDD, 076 KDD, 077 KDD;
 - 3) tereny przyłączyć do istniejącej lub projektowanej ogólnomiejskiej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wskazaną na rysunku planu, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu lub rozbudowywanej, w tym zgodnie z pkt 2;
 - 4) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- 1) uciepłwienie obszaru objętego niniejszą uchwałą w oparciu o sieć ogólnomiejskiego systemu centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW,U), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i garaży podziemnych terenach (MW,KS), terenach zabudowy usługowej z mieszkalnictwem wielorodzinnym (U,MW), terenach usług oświaty (UO) oraz tereny obsługi ruchu tranzytowego (miejsc obsługi podróży) (U,KT) i terenie usług publicznych oznaczonym symbolem 4.6 UP, obiekty noworealizowane, przebudowywane, rozbudowywane i modernizowane będą zaopatrywane w ciepło z projektowanej oraz istniejącej i modernizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów usługowych o zapotrzebowanej mocy do 30 kW;
 - 2) zaopatrzenie w energię cieplną z systemu centralnego zaopatrzenia w ciepło za pomocą istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych przewodów rozdzielczych o średnicy min. 40 mm zasilanych z magistrali o średnicy \varnothing 400 i \varnothing 250 (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu), posiadającej na terenach położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą połączenia z przewodami magistralnymi o średnicy od 2x \varnothing 600, przez 2x \varnothing 400 i 2x \varnothing 300 do \varnothing 400 - \varnothing 250, zasilanych z sieci ciepłych ciepłowni DPM i FUB,
 - 3) ustala się realizację elementów sieci cieplnej położonej w terenie drogi publicznej klasy drogi:
 - a) zbiorczej oznaczonej symbolem:
 - 05 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 2x150 mm,
 - 010 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 2x200 mm;
 - b) lokalnej oznaczonej symbolem 014 KDL o minimalnej średnicy \varnothing 2x150 mm;
 - c) dojazdowej oznaczonej symbolem:
 - 039 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 2x150 mm,
 - 040 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 2x125 mm,
 - 056 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 2x65 mm;
 - 4) tereny przyłączyć do istniejącej lub projektowanej ogólnomiejskiej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło o średnicy odpowiadającej co najmniej średnicy istniejącej sieci wskazanej na rysunku planu, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 2 i 3;
 - 5) zaopatrzenie w paliwa gazowe za pomocą z istniejącej, modernizowanej i rozbudowywanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o minimalnej średnicy \varnothing 80 ze stacji redukcyjno – pomiarowych II⁰ (w tym również zlokalizowanych na obszarze planu - tereny oznaczone symbolem 4.12 G i 10.39 G), zasilanych z sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy \varnothing 200, \varnothing 160 i \varnothing 100, \varnothing 250, \varnothing 150 mm (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu), posiadającej na terenach położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą połączenia z przewodami magistralnymi o średnicy \varnothing 300 i \varnothing 315 mm, zasilanymi ze stacji redukcyjno pomiarowych I⁰ Stare Bielice oraz Bonin;
 - 6) ustala się realizację elementów sieci gazowej położonej w terenie:
 - a) drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 09 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm,
 - b) drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 017 KDL o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm,
 - c) dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami: 039 KDD, 040 KDD, 080 KDD, 091 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm,
 - d) ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 0167 KXJ o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm;
 - 7) tereny przyłączyć do istniejącej lub projektowanej ogólnomiejskiej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz o średnicy odpowiadającej co najmniej średnicy istniejącej sieci wskazanej na rysunku planu, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 5 i 6;
9. Ustala się zasady infrastruktury telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej:
- 1) zachowuje się istniejącą sieć kablową;
 - 2) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;

- 3) ustala się realizację magistralnej linii światłowodowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: 03 KDG (działka nr 17 w obrębie nr 16), 2 KDZ (działka nr 19/4 w obrębie nr 18), 09 KDZ (działka nr 5/5 w obrębie nr 17), 010 KDZ (działka nr 32/6 w obrębie nr 17), 6 KDL (działka nr 5/6 w obrębie nr 17), 019 KDL (działki nr 278/79 oraz 604/3 w obrębie nr 17), 060 KDD (działki nr 38/4 oraz 38/23 w obrębie nr 16), 0167 KXJ (działka nr 5/4 w obrębie nr 17) oraz na terenach funkcjonalnych: 4.6 UP (działka nr 19/4 w obrębie nr 18), 7.16 MW,U (działka nr 47/4 w obrębie nr 16), 7.30 E (działka nr 38/3 w obrębie nr 16) oraz 10.30 ZP (działki nr 53 oraz 278/84 w obrębie nr 17);
- 4) ustala się realizację linii telekomunikacyjnych położonej w terenach dróg publicznych klasy drogi:
 - a) publicznych klasy drogi głównej oznaczonej symbolem 03 KDG,
 - b) publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem: 05 KDZ, 010 KDZ,
 - c) publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 013 KDL, 017 KDL, 022 KDL, 023 KDL,
 - d) publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 036 KDD, 037 KDD, 039 KDD, 074 KDD, 075 KDD, 076 KDD, 077 KDD, 078 KDD, 079 KDD, 0110 KDD, 0112 KDD, 0115 KDD, 0116 KDD, 0118 KDD, 0133 KDD, 0135 KDD, 0136 KDD, 0137 KDD, 0138 KDD, 0139 KDD, 0140 KDD, 0141 KDD, 0142 KDD;
 - e) wewnętrznej oznaczonej symbolem 0160 KDW,
- 5) tereny przyłączyć do istniejącej lub projektowanej ogólnomiejskiej sieci infrastruktury technicznej ogólnomiejskich w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej wskazanej na rysunku planu, położonej na danym terenie funkcjonalnym lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla sieci rozbudowywanej zgodnie z pkt. 4.
 10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:
 - 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów w Sianowie na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych;
 - 2) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 3) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
 - 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - 5) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych.
 11. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji nowych masztów telefonii komórkowej.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
 - 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu,
 - 2) dopuszczenia realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zgodnie z ust. 2, 3 i 4.
2. Dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych obowiązują następujące ustalenia:
 - 32) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub terenów obsługi komunikacji zbiorowej jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej w uzgodnieniu z zarządcami tych terenów;
 - 33) obiekty mogą być realizowane jako:
 - b) obiekty we wspólnej bryle z wiatą przystankową,
 - c) obiekty wolno stojące w odległości nie większej niż 15 m od znaku oznaczającego, zgodnie z przepisami odrębnymi, przystanek autobusowy;
 - 3) powierzchnia całkowita obiektu nie może być większa niż 20m², a wysokość nie może przekraczać 4 m.
3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na innych terenach funkcjonalnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym powierzchnia całkowita obiektu nie może być większa niż 50m², a wysokość nie może przekraczać 8 m.
4. W przypadku gdy zaprzestano wykorzystywania tymczasowego obiektu budowlanego do celów usługowych lub handlowych na okres dłuższy niż 1 rok, obiekt ten należy zlikwidować na koszt jego właściciela.

§ 15. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.
2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z odrębnymi przepisami.
3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „A”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **1.1 MW,U** o powierzchni 0,35 ha, **1.2 MW,U** o powierzchni 2,04 ha, **1.3 MW,U** o powierzchni 0,42 ha, **1.4 MW,U** o powierzchni 1,18 ha, **1.5 MW,U** o powierzchni 1,44 ha, **1.6 MW,U** o powierzchni 0,67 ha, **1.7 MW,U** o powierzchni 0,51 ha, **1.8 MW,U** o powierzchni 0,17 ha, **1.9 MW,U** o powierzchni 0,15 ha obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) funkcja uzupełniająca
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej,
 - c) zakaz realizacji obiektów sportu i rekreacji jako kubaturowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży,

- e) dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych w ilości do 2 obiektów na teren funkcjonalny;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.5,
 - h) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.35,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 5 m,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej – jedna,
 - m) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - o) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - p) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000 m²;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
- a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (024 KDD, 026 KDD, 027 KDD, 028 KDD, 029 KDD, 030 KDD, 031 KDD, 032 KDD, 033 KDD, 034 KDD) i drogi wewnętrznej (0148 KDW), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem terenu 1.5 MW,U, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **1.10 MW,U** o powierzchni 0,86 0,86ha, **1.11 MW,U** o powierzchni 0,09 ha, **1.12 MW,U** o powierzchni 0,28 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.0,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 35 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 11,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 5 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej – jedna;
 - k) geometria dachów - zgodnie z § 7 ust. 12,
 - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - m) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - n) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2500m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (024 KDD, 027 KDD, 028 KDD, 034 KDD), zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.13 U,MW** o powierzchni 0,4 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi,
- 2) funkcja uzupełniająca: mieszkania na potrzeby funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. n i p;
 - d) należy rozebrać niewykorzystywane obiekty budowlane, w szczególności dysharmonizującą z otoczeniem ujemną dominantę architektoniczną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.2,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.6,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 5,
 - j) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - k) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
 - m) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - n) miejsca postojowe dla stałych użytkowników terenu należy realizować jako garaże wbudowane w budynek usługowo – mieszkalny lub jako garaż podziemny,
 - o) maksymalna wysokość nadziemnych części garaży wbudowanych w budynek podstawowy lub garażu podziemnego, z wyłączeniem garażu podziemnego realizowanego jako samodzielny obiekt budowlany – 1.2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - p) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,
 - q) zakaz realizacji ogrodzeń;

- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1500m²;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (04 KDZ) i dojazdowej (030 KDD), zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **1.14 U** o powierzchni 0,25 ha, **1.15 U** o powierzchni 0,03 ha, **1.16 U** o powierzchni 0,35 ha, **1.17 U** o powierzchni 0,11 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi , w szczególności komercyjne handlu rzemiosła, gastronomii i rozrywki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2;
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 20%,
 - j) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 600 m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (027 KDD, 028 KDD), drogi wewnętrznej (0147 KDW) oraz dla terenu 1.17 U z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej (01 KDG) lub z ciągu pieszego (0170 KX), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem terenu 1.17 U, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.18 U** o powierzchni 0,48 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności komercyjne handlu;
- 2) funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo wielorodzinne
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkalną;
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2;
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - k) od strony dróg publicznych zabrania się wykonywania ogrodzeń; z pozostałych stron dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,5 m,
 - l) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (024 KDD, 025 KDD), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **1.19 U** o powierzchni 0,06 ha, **1.20 U** o powierzchni 0,08 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności komercyjne handlu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.9,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.8,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 1;
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 5%,
 - j) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;

- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (031 KDD) oraz drogi wewnętrznej (0148 KDW), zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.21 U,KS** o powierzchni 0,23 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi w tym usługi komercyjne, w szczególności handlu,
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) garaż podziemny,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 1) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkaniowe należy lokalizować na kondygnacji wyższych niż pierwsza nadziemna,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 4;
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 5%,
 - j) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,5 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - k) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - l) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 2) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 3) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu
 - a) dla funkcji usługowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 1.21 U,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych na istniejącym parkingu;
- 4) obsługa komunikacyjna – zachowuje się istniejący wjazd z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej (01 KDG), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.22 UP** o powierzchni 0,26 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi publiczne, w szczególności łączności;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne, w szczególności biurowe, handlu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojący budynek usługowy,
 - b) funkcje usług publicznych należy lokalizować w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - c) zakaz lokalizowania wolno stojących obiektów towarzyszących,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0,8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,35,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni biur i urzędów publicznych,
 - b) minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni obiektów pozostałych usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (025 KDD), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.23 UO** o powierzchni 0,38 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem przedszkoli;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0,4,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 7 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,

- k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- l) teren musi być ogrodzony;
- m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
- n) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej, cegły,
- o) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (024 KDD, 027 KDD) zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.24 UO** o powierzchni 0,33 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem szkół podstawowych i gimnazjalnych,
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej,
 - b) usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi sportu i rekreacji należy realizować jako wbudowane w budynek podstawowy;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,5,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 5m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji garażowej i gospodarczej – 1,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) teren musi być ogrodzony,
 - n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m,
 - o) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej, cegły,
 - p) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (024 KDD), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.25 UO** o powierzchni 1,08 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem szkół podstawowych i gimnazjalnych,
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
 - b) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi sportu i rekreacji należy realizować jako kubaturowe w połączeniu z budynkiem podstawowym lub na działce budowlanej jako obiekty niekubaturowe;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,5,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,25,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 5 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji garażowej i gospodarczej – 1,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) teren musi być ogrodzony,
 - n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - o) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej, cegły,
 - p) teren powinien być oświetlony;
- 5) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 6) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 7) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (034 KDD, 033 KDD, 032 KDD, 031 KDD), zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.26 UO** o powierzchni 0,46 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem przedszkoli,

- 2) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.4,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.15,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 5m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji garażowej i gospodarczej – 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) teren musi być ogrodzony,
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - n) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej, cegły,
 - o) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (034 KDD, 033 KDD), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.27 ZP** o powierzchni 1,85 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zieleń urządzona;
- 2) funkcja uzupełniająca: ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) park wypoczynkowo - rekreacyjny;
 - b) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. g; obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu przeznaczone do likwidacji,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 65%,
 - d) należy zachować istniejącą zieleń urządzoną,
 - e) dopuszcza się zmiany kompozycji roślinnej, pod warunkiem wykorzystania istniejącego drzewostanu,
 - f) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej, niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji oraz placów zabaw dla dzieci tj. tzw. ogrodów jordanowskich,
 - g) dopuszcza się lokalizację ozdobnego elementu małej architektury, w szczególności pomnika; o maksymalnej wysokości do 4 m,
 - h) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
 - i) teren parku powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (024 KDD, 025 KDD, 030 KDD), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się realizację ścieżki rowerowej, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

14. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **1.28 KS** o powierzchni 0,18 ha, **1.29 KS** o powierzchni 0,21 ha, **1.30 KS** o powierzchni 0,18 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – garaże dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) modernizacja garaży musi uwzględniać ujednoczenie wszystkich elementów architektonicznych w obrębie poszczególnych kompleksów;
 - c) nowe garaże muszą być realizowane jako jeden obiekt budowlany,
 - d) wszystkie elementy architektoniczne w obrębie poszczególnych kompleksów garaży muszą być jednakowe,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.8,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej - 5 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej - jedna;
 - i) dopuszcza się realizację garażu wielopiętrowego do wysokości 8 m i 2 kondygnacji nadziemnych z jednoczesną możliwością budowy kondygnacji podziemnych (maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego przy realizacji garażu wielopiętrowego – 1.7),
 - j) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 5%;
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować ozdobną zielenią izolacyjną,
 - m) zabrania się realizacji ogrodzeń,
 - n) teren powinien być oświetlony,
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (029 KDD, 030 KDD, 034 KDD) i drogi wewnętrznej (0147 KDW), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.31 E** o powierzchni 0,01 ha, **1.32 E** o powierzchni 0,004 ha, **1.33 E** o powierzchni 0,01 ha, **1.34 E** o powierzchni 0,01 ha, **1.35 E** o powierzchni 0,01 ha, **1.36 E** o powierzchni 0,01 ha, **1.37 E** o powierzchni 0,004 ha, **1.38 E** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,

- b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej (024 KDD, 026 KDD, 027 KDD, 030 KDD, 031 KDD, 033 KDD) i drogi wewnętrznej (0148 KDW), zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenu 1.35 E na dotychczasowych zasadach służebności,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1.39 C** o powierzchni 0,01 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania obiektów:
 - a) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - b) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - d) należy rozebrać niewykorzystywane obiekty budowlane, w szczególności dysharmonizującą z otoczeniem ujemną dominantę architektoniczną,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (030 KDD), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „B”:

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.1 MW,U** o powierzchni 1,49 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca
 - a) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej;
 - b) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - d) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - e) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej,
 - f) zakaz realizacji obiektów sportu i rekreacji jako kubaturowych;
 - g) zakaz realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. p i r,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.5,
 - j) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu funkcjonalnego – 0.35,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - l) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - m) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - o) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - p) w przypadku realizacji nowych obiektów głównych, miejsca postojowe dla użytkowników stałych należy zapewnić jako garaż podziemny,
 - q) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,2 m powyżej poziomu urządzanego terenu,
 - r) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - s) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2500 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.2 MW,U** o powierzchni 4,19 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.0,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu funkcjonalnego – 0.3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 35 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 11,
 - i) geometria dachów - zgodnie z § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:

- a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się realizację ścieżki rowerowej, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.3 MW,U** o powierzchni 2,08 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca
 - a) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej;
 - b) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w połączeniu z zabudową mieszkaniową,
 - c) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów sportu i rekreacji;
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.2,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 15 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 4,
 - j) geometria dachów - zgodnie z § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2500 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi lokalnej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się realizację ścieżki rowerowej, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.4 U,MW** o powierzchni 0,15 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi w szczególności komercyjne handlu, gastronomii i rzemiosła;
- 2) funkcja uzupełniająca - mieszkania na potrzeby funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne dopuszczalne na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - d) zachowuje się istniejące linie zabudowy,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.2,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.7,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
 - i) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki;
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 130 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **2.5 U** o powierzchni 0,31 ha, **2.6 U** o powierzchni 0,05 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.75,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2;
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10%,
 - j) zabrania się realizacji ogrodzeń;
- 3) dla terenu 2.5 U podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 700 m²,
- 4) dla terenu 2.6 U podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 170 m²,

- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenu 2.6 U na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 2.1 MW,U,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi .

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.7 U** o powierzchni 0,24 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojący budynek usługowy;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych,
 - c) zachowuje się istniejące linie zabudowy,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.6,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 1,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.8 U** o powierzchni 0,38 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności gastronomii i handlu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki usługowe;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.35,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2;
 - h) minimalna powierzchnia całkowita pojedynczego budynku usługowego – 250 m²;
 - i) geometria dachu: czterospadowy lub wielospadowy o spadkach 25-40⁰; dla dachu czterospadowego - naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia, dla dachu wielospadowego - główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia; układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
 - j) pokrycie dachu: dachówka w kolorach katalogowych;
 - k) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - m) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - n) zabrania się wykonywania ogrodzeń, za wyjątkiem żywopłotu o wysokości do 1,2 m;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.9 U** o powierzchni 0,59 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu, kultury i rozrywki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki usługowe;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.0,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.35,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2;
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) zabrania się realizacji ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotu o wysokości do 1,2 m;
- 3) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 2000 m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.10 U** o powierzchni 0,46 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu;

- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.0,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) obowiązująca ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12; przy dachach spadowych obowiązuje układ głównych kalenic równoległy do dróg publicznych,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 600m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi lokalnej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.11 U,KS** o powierzchni 0,64ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi, w szczególności komercyjne;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - b) mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 4,
 - i) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%;
 - k) geometria dachu – czterospadowy o spadkach 25-40°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
 - l) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - m) tereny dojazdów oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2000 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych, wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 2.11 U,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych na istniejącym parkingu;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **2.12 UO** o powierzchni 0,65 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem przedszkoli;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.4,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.25,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy podstawowej - 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 7 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) teren musi być ogrodzony,
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m,
 - n) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej, cegły,
 - o) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty,

- b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **2.13 UZ** o powierzchni 0,35 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi zdrowia ze szczególnym uwzględnieniem żłobków;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.4,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 7 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) teren musi być ogrodzony;
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - n) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej, cegły,
 - o) teren powinien być oświetlony.
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach zdrowia,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.14 ZP** o powierzchni 0,93 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zieleń publiczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) park wypoczynkowo – rekreacyjny z placem zabaw dla dzieci;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,
 - d) należy zachować istniejącą zieleń urządzoną,
 - e) dopuszcza się zmiany kompozycji roślinnej, pod warunkiem wykorzystania istniejącego drzewostanu,
 - f) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz placów zabaw dla dzieci,
 - g) nakazuje się zachowanie ozdobnych elementów małej architektury,
 - h) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - i) teren parku powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **2.15 KS** o powierzchni 0,06 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) tereny dojazdów oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) zabrania się realizacji ogrodzeń,
 - c) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.16 E** o powierzchni 0,005 ha, **2.17 E** o powierzchni 0,004 ha, **2.18 E** o powierzchni 0,004 ha, **2.19 E** o powierzchni 0,003 ha, **2.20 E** o powierzchni 0,003 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenu 2.19 E na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 2.3 MW,U,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi .

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2.21 C** o powierzchni 0,04 ha, **2.22 C** o powierzchni 0,04 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

- c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenu 2.21 C na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 2.2 MW,U;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi .

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „C”:

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.1 MW,U** o powierzchni 1,82 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych w ilości do 2 obiektów na teren funkcjonalny;
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.2,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 5 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej – jedna;
 - l) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2500m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **3.2 MW,U** o powierzchni 0,68 ha, **3.3 MW,U** o powierzchni 0,24 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i obiektów usługowych,
 - d) dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych w ilości do 2 obiektów na teren funkcjonalny;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.6,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.25,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 35 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 11,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 5 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej – jedna;
 - l) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2500 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum jedno stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu; dla terenu o symbolu 3.2 MW,U dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach służebności przez teren o symbolu 3.1 MW,U,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.4 U,MW** o powierzchni 1,18 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi, w szczególności komercyjne handlu, rzemiosła, rozrywki, obsługi bankowej, ubezpieczeniowej i prawnej,
- 2) funkcja uzupełniająca: mieszkania na potrzeby funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) dopuszcza się modernizację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - e) w istniejących budynkach mieszkalnych funkcje usługowe należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej,

- f) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.6,
 - i) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - k) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 5,
 - l) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3,
 - m) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%;
 - o) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - p) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000 m²,
 - 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) dla funkcji usługowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.5 U** o powierzchni 0,22ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu i rozrywki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojący budynek usługowy;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2;
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10%;
 - j) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.6 U,KS** o powierzchni 0,24 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi, w szczególności komercyjne handlu i rzemiosła;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) garaż podziemny;
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - c) mieszkalnictwo wielorodzinne,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. m i o,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.2,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 5,
 - i) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10%;
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) miejsca postojowe dla stałych użytkowników terenu należy realizować jako garaże wbudowane w budynek usługowy lub jako garaż podziemny;
 - n) maksymalna wysokość nadziemnych części garaży wbudowanych w budynek podstawowy lub garażu podziemnego, z wyłączeniem garażu podziemnego realizowanego jako samodzielny obiekt budowlany – 1,2m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - o) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - p) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych, wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 3.6 U,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych na istniejącym parkingu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **3.7 UP** o powierzchni 3,43 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) usługi publiczne ze szczególnym uwzględnieniem usług nauki (szkolnictwo średnie i wyższe),
 - b) funkcje pomocnicze dla obsługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem internatów;
- 2) funkcja towarzysząca – obiekty sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się przebudowę lub modernizację elementów dysharmonizujących z otoczeniem w szczególności istniejącego budynku dydaktycznego - praktyki zawodowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego - 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy usług oświaty - 12 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy usług oświaty – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy zamieszkania zbiorowego – 17 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – 5,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy uzupełniającej usługi oświaty – 7m;
 - k) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy uzupełniającej usługi oświaty – 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 5 m,
 - m) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - n) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - p) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - q) teren musi być ogrodzony;
 - r) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - s) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
 - t) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 6000 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu
 - a) dla funkcji usług nauki i oświaty minimum 30 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych i 20 stanowisk postojowych na każdych 100 studentów szkół wyższych,
 - b) dla funkcji zamieszkania zbiorowego minimum 1 stanowisko postojowe na każde 8 łóżek,
 - c) minimum 35 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowych innych niż nauka, oświata lub zamieszkanie zbiorowe;
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zachowanie istniejącego wjazdu z przyległej drogi publicznej klasy głównej;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.8 UO** o powierzchni 1,69 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem szkół podstawowych,
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
 - b) mieszkalnictwo na potrzeby funkcji podstawowej,
 - c) ogólnodostępne obiekty usług sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczalne obiekty usług sportu i rekreacji w połączeniu z budynkiem podstawowym,
 - b) zachowuje się istniejące obiekty o funkcji mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem ich modernizacji;
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0,7,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 3,
 - i) maksymalna wysokości obiektów usług sportu i rekreacji – 10m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów usług sportu i rekreacji –1,
 - k) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - m) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - o) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
 - p) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług komercyjnych,
 - c) minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.9 ZI** o powierzchni 0,07 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zieleń izolacyjna,
 - b) zakaz zabudowy; istniejący garaż przeznacza się do likwidacji,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 95%,
 - d) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
 - 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.10 KS** o powierzchni 0,24ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) tereny dojazdów oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% terenu funkcjonalnego,
 - c) zabrania się realizacji ogrodzeń,
 - d) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.11 E** o powierzchni 0,01ha, **3.12 E** o powierzchni 0,003 ha, **3.13 E** o powierzchni 0,003 ha, **3.14 E** o powierzchni 0,004 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu lub dla terenu 3.14 E na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 3.7 UP;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3.15 C** o powierzchni 0,03 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „D”:

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.1 MN,U** o powierzchni 0,30 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku funkcjonalnym na działkę budowlaną,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 12 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy podstawowej – 2 plus poddasze użytkowe,
 - j) geometria dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna;
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m,
 - n) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 600m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 dodatkowe stanowiska na działce;
- 6) obsługa komunikacyjna – dla obiektów istniejących zachowuje się istniejący wjazd z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, dla obiektów noworealizowanych - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.2 U,MW** o powierzchni 2,06. ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi,
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) mieszkania na potrzeby funkcji podstawowej,
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się realizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. d i m,
 - d) dopuszcza się realizację garażu podziemnego stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub część obiektów noworealizowanych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.2,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy - 15m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 4,
 - j) geometria dachu: dwu lub wielospadowy o spadkach 25- 40°; główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia,
 - k) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorach katalogowych,
 - l) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego, z wyłączeniem garażu podziemnego realizowanego jako samodzielny obiekt budowlany – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - m) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - o) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - p) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,65;
 - q) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji zamieszkania zbiorowego minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 2 łóżka lub (zamienne) minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla funkcji usługowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.3 U** o powierzchni 1,47 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje - zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.6,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**, dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy,
 - i) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy, jako reprezentacyjne,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10% powierzchni działki,
 - k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,75 m,
 - l) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych i z siatki ogrodzeniowej,
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1500m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.4 U** o powierzchni 1,29 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu i obsługi pojazdów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze w ilości po jednym obiekcie każdej funkcji,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.7,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**, dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy,
 - i) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy, jako reprezentacyjne,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,65 m,

- l) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2000m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych innych niż wymienione w lit. b minimum 40 stanowisk postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla stacji obsługi pojazdów minimum 2 stanowiska postojowe na jedno stanowisko obsługi lub naprawy pojazdów;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.5 U** o powierzchni 0,96 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 2) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 1;
 - h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12; dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy,
 - i) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy, jako reprezentacyjne,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - r) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,65,
 - s) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.6 UP** o powierzchni 15,27ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) usługi nauki ze szczególnym uwzględnieniem szkolnictwa wyższego,
 - b) usługi sportu i rekreacji, w szczególności hala widowiskowo – sportowa,
- 2) funkcja uzupełniająca – obiekty o funkcji pomocniczej dla obsługi funkcji podstawowej, w szczególności budynki zamieszkania zbiorowego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe (usługi publiczne);
 - b) dopuszcza się wolno stojące obiekty towarzyszące – garaże i budynki gospodarcze w ilości po jednym obiekcie każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.2,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - f) maksymalna wysokość budynków pełniących funkcję usług nauki - 24 m,
 - g) minimalna wysokość budynków pełniących funkcję usług nauki – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji usług nauki – 7,
 - i) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji usług nauki – 3;
 - j) maksymalna wysokość budynków zamieszkania zbiorowego – 17m,
 - k) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji budynków zamieszkania zbiorowego – 5,
 - l) maksymalna wysokość hali widowiskowo - sportowej – 17 m,
 - m) maksymalna wysokość wolno stojących obiektów rekreacyjno – sportowych – 10 m,
 - n) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów rekreacyjno – sportowych – 1,
 - o) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 5 m,
 - p) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - q) geometria dachu zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - r) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - s) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - t) do strony ul. Gdańskiej należy wprowadzić zielenią wysoką izolacyjno – ozdobną,
 - u) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - v) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych oraz z siatki ogrodzeniowej,
 - w) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 5000 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług nauki minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach nauki oraz minimum 20 stanowisk postojowych na każdych 100 studentów szkół wyższych,
 - b) dla funkcji zamieszkania zbiorowego minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 8 łóżek,
 - c) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej i lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **4.7 UR** o powierzchni 0,73 ha, **4.8 UR** o powierzchni 0,66 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - stacje paliw, usługi związane z obsługą pojazdów,

- 2) funkcja uzupełniająca – usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz realizacji wolno stojących obiektów towarzyszących,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,25,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
 - g) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,75 m,
 - j) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły;
- 4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla stacji paliw minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jeden dystrybutor,
 - b) dla stacji obsługi pojazdów minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jedno stanowisko obsługi lub naprawy pojazdów,
 - c) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej - zachowuje się istniejące wjazdy i zjazdy włączone do drogi publicznej klasy głównej, położonej poza obszarem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.9 UR** o powierzchni 0,91 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) usługi, w tym usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem stacji benzynowych,
 - b) działalność hurtowa, warsztatowa,
 - c) składy, magazyny
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) mieszkalnictwo związane z funkcją podstawową,
 - b) obiekty biurowe, socjalne, pomocnicze związane z funkcją podstawową,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) lokale mieszkalne wyłącznie w ramach budynku funkcji podstawowej,
 - b) obiekty usług uciążliwych, wytwórczości, składów magazynów i hurtowni należy lokalizować w otoczeniu wysokiej zieleni izolacyjnej w miejscach niewidocznych z dróg publicznych;
 - c) dopuszczalne wolno stojące obiekty towarzyszące – obiekty biurowe, socjalne i pomocnicze z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych,
 - d) zakaz realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1,0,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej 12 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 3,
 - j) dopuszczalna wysokość budynków biur, obiektów socjalnych 10 m,
 - k) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji budynków biur, obiektów socjalnych – 2,
 - l) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) nakazuje się wprowadzenie wysokiej zieleni izolacyjno – ozdobnej wzdłuż granic terenu funkcjonalnego;
 - p) dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,75 m,
 - q) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej,
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji magazynów i hurtowni ze sprzedażą detaliczną, minimum 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska dla jednej działki,
 - c) dla funkcji magazynów i hurtowni bez sprzedażą detaliczną, minimum 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska dla jednej działki;
 - d) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się dostęp komunikacyjny na zasadach służebności przez teren 4.8 UR,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.10 ZP** o powierzchni 0,88 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zieleniec ozdobny,
 - b) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. h,
 - c) nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65% powierzchni działki,
 - e) dopuszcza się realizację utwardzonych placów i ciągów komunikacji pieszej,
 - f) place i ciągi komunikacji pieszej muszą posiadać nawierzchnię ozdobną,
 - g) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu i krzewów,
 - h) nakazuje się bezwzględnie zachować istniejącą rzeźbę jako podstawowy element małej architektury,

- i) nakazuje się umieścić tablicę informacyjną o rzeźbie i o jej autorze;
 - j) tablicę informacyjną należy realizować w formie kamiennego cokołu o wysokości do 65 cm i jednostronnym spadku górnej powierzchni w granicach 10-20%,
 - k) oświetlenie dopuszcza się jedynie jako realizowane pod poziomem terenu, bez części nadziemnych lub o wysokości do 25 cm ponad poziomem urządzonego terenu w otoczeniu roślinności,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
 - 4) obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 4.6 UP;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.11 U,KT** o powierzchni 1,37 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi związane z obsługą ruchu tranzytowego, w szczególności: handlu, gastronomii i zamieszkania zbiorowego oraz obsługi pojazdów z wyłączeniem stacji paliw;
- 2) funkcja uzupełniająca: parking ze stanowiskami postojowymi dla samochodów ciężarowych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych wyłącznie w ramach budynku funkcji podstawowej,
 - b) tereny dojazdów oraz miejsc postojowych dla samochodów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 4,
 - h) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - i) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**, dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy,
 - j) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy, jako reprezentacyjne,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) nakazuje się wprowadzenie wysokiej zieleni izolacyjno – ozdobnej wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego,
 - n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,75 m,
 - o) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - b) dla funkcji zamieszkania zbiorowego minimum 1 stanowisko postojowe na każde 2 łóżka lub minimum 1 stanowisko na 1 pokój hotelowy,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się dojazd na zasadzie służebności przez teren oznaczony symbolem terenu 4.8 UR;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4.12 G** o powierzchni 0,08 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – stacja redukcyjna gazu II stopnia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „E”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **5.1 MW,U** o powierzchni 0,45 ha, **5.2 MW,U** o powierzchni 0,36 ha, **5.3 MW,U** o powierzchni 0,37 ha, **5.4 MW,U** o powierzchni 1,05 ha, **5.5 MW,U** o powierzchni 0,20 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji, służące funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) obiekty sportu i rekreacji należy realizować jedynie jako nie kubaturowe,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 3,0,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 35 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 11,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,

- l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- m) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oraz dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **5.6 MW,U** o powierzchni 0,68 ha, **5.7 MW,U** o powierzchni 0,96 ha, **5.8 MW,U** o powierzchni 2,00 ha, **5.9 MW,U** o powierzchni 1,85 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji, służące funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) obiekty sportu i rekreacji należy realizować jedynie jako niekubaturowe,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.5,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3500m²;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oraz lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **5.10 U** o powierzchni 0,10 ha, **5.11 U** o powierzchni 0,54 ha, **5.12 U** o powierzchni 0,26 ha, **5.13 U** o powierzchni 0,03 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu i rozrywki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki usługowe;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.7,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) zabrania się realizacji ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotu do wysokości 1,2 m;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenów funkcjonalnych;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **5.14 U,KS** o powierzchni 0,26 ha, **5.15 U,KS** o powierzchni 0,89 ha, **5.16 U,KS** o powierzchni 0,53 ha, **5.17 U,KS** o powierzchni 0,42 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) usługi;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) garaż podziemny,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. n i p;
 - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.8,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.6,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 4,

- j) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
- k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- l) geometria dachu – czterospadowy o spadkach 25-40°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
- m) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
- n) dla użytkowników stałych miejsca postojowe należy realizować jako garaż podziemny,
- o) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
- p) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
- q) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- r) zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotów o wysokości do 1,2 m;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1500 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych, wynikających z jej realizacji, na każdym z terenów o symbolach 5.14 U,KS, 5.15 U,KS, 5.16 U,KS i 5.17 U,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na istniejących na każdym z tych terenów parkingach;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, dojazdowej i lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **5.18 UO** o powierzchni 0,51 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem szkół podstawowych,
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,6,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - g) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - i) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - j) teren musi być ogrodzony,
 - k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,65 m
 - l) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
 - m) teren powinien być oświetlony.
- 4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług oświaty minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdym 100 zatrudnionych,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowych innych niż oświata;
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **5.19 US** o powierzchni 0,33 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi sportu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zespół boisk;
 - b) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotu do wysokości 1,0 m;
 - e) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **5.20 E** o powierzchni 0,01 ha, **5.21 E** o powierzchni 0,02 ha, **5.22 E** o powierzchni 0,004 ha, **5.23 E** o powierzchni 0,01ha, **5.24 E** o powierzchni 0,01ha, **5.25 E** o powierzchni 0,01 ha, **5.26 E** o powierzchni 0,01 ha, **5.27 E** o powierzchni 0,005 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu lub na dotychczasowych zasadach służebności: dla terenu 5.20 E przez teren 5.11 U, dla 5.25 E przez teren 5.8 MW,U, dla 5.26 E przez teren 5.9 MW,U;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **5.28 C** o powierzchni 0,04 ha, **5.29 -C** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, z zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenu 5.29 -C na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 5.9 MW,U;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi .

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „F”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **6.1 MW,U** o powierzchni 1,09 ha, **6.2 MW,U** o powierzchni 0,64 ha, **6.3 MW,U** o powierzchni 1,50 ha, **6.4 MW,U** o powierzchni 1,01 ha, **6.5 MW,U** o powierzchni 1,28 ha, **6.6 MW,U** o powierzchni 0,88 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji, służące funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) obiekty sportu i rekreacji należy realizować jedynie jako niekubaturowe,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje - zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.5,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m² ,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem terenu 6.5 MW,U, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **6.7 MW,U** o powierzchni 3,87 ha, **6.8 MW,U** o powierzchni 0,91 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową,
 - b) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji, służące funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) obiekty sportu i rekreacji należy realizować jedynie jako niekubaturowe;
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje - zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.5,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 5,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m²;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **6.9 U,MW** o powierzchni 0,25 ha, **6.10 U,MW** o powierzchni 0,35 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi, w szczególności komercyjne handlu, rzemiosła, zdrowia, obsługi bankowej, ubezpieczeniowej i prawnej,
- 2) funkcja uzupełniająca: mieszkania na potrzeby funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) dopuszcza się modernizację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - e) w istniejących budynkach mieszkalnych funkcje usługowe należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej,
 - f) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 3,0,
 - i) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - k) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 5,
 - l) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - m) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 20%;
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1200 m²;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz ciągów pieszo - jezdnych, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **6.11 U** o powierzchni 0,11 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynek usługowy lub budynki usługowe w zabudowie szeregowej;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1,0,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**, dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych,
 - i) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakazuje się realizacji ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotów o wysokości do 1,2m;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 600 m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynikających z jej realizacji, należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk na istniejącym parkingu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **6.12 U,KS** o powierzchni 0,30 ha, **6.13 U,KS** o powierzchni 0,12 ha, **6.14 U,KS** o powierzchni 0,89 ha, **6.15 U,KS** o powierzchni 0,31 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) usługi;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) garaż podziemny;
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - c) mieszkalnictwo wielorodzinne,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. n i p;
 - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2,6,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 4,

- j) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - l) geometria dachu – czterospadowy o spadkach 25-40°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
 - m) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - n) dla użytkowników stałych miejsca postojowe należy realizować jako garaż podziemny,
 - o) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - p) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - q) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - r) zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotów o wysokości do 1,2 m;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1500 m²;
 - 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych, wynikających z jej realizacji, na każdym z terenów o symbolach **6.12 U,KS, 6.13 U,KS, 6.14 U,KS i 6.15 U,KS** należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na istniejących na każdym z tych terenów parkingach;
 - 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, dojazdowej i lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem terenu 6.14 U,KS, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **6.16 U,KS** o powierzchni 1,30 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) garaż podziemny,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki usługowe,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. n i p;
 - c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2,8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,65,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 4,
 - i) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - k) geometria dachu dla zabudowy istniejącej – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - l) geometria dachu – czterospadowy o spadkach 25-40°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
 - m) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy,
 - n) miejsca postojowe dla obsługi funkcji obiektów noworealizowanych należy realizować jako garaż podziemny;
 - o) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,0 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - p) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - q) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - r) zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotów o wysokości do 1,2 m;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 2500 m²;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla zabudowy funkcji usługowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych, wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 6.16 U,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych na istniejącym parkingu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **6.17 UP** o powierzchni 0,38 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) usługi zdrowia ze szczególnym uwzględnieniem żłobków,
 - b) usługi kultury, ze szczególnym uwzględnieniem bibliotek publicznych;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,45,

- d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 5 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) teren musi być ogrodzony;
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - n) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
 - o) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
 - 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług zdrowia i kultury minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdym 100 zatrudnionych,
 - b) w minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowych innych niż publiczne;
 - 6) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **6.18 UP** o powierzchni 0,06 ha, **6.19 UP** o powierzchni 0,05 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi publiczne, w szczególności łączności;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki usługowe,
 - b) zakaz lokalizowania wolno stojących obiektów towarzyszących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,5,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług publicznych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowych innych niż funkcje publiczne;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej i ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **6.20 UO** o powierzchni 0,72 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 2) funkcja podstawowa - usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem żłobków i przedszkoli,
- 3) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
- 4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,45,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 5 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) teren musi być ogrodzony;
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m,
 - n) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
 - o) teren powinien być oświetlony;
- 5) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 6) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług oświaty minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdym 100 zatrudnionych,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowych innych niż oświata;
- 7) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **6.21 E** o powierzchni 0,01 ha, **6.22 E** o powierzchni 0,004 ha, **6.23 E** o powierzchni 0,01 ha, **6.24 E** o powierzchni 0,01 ha, **6.25 E** o powierzchni 0,01 ha, **6.26 E** o powierzchni 0,02 ha, **6.27 E** o powierzchni 0,01 ha, **6.28 E** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –stacja transformatorowa,

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej lub dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu lub na dotychczasowych zasadach służebności;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „G”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **7.1 MW,U** o powierzchni 1,25 ha, **7.2 MW,U** o powierzchni 0,56 ha, **7.3 MW,U** o powierzchni 0,19 ha, **7.4 MW,U** o powierzchni 0,97 ha, **7.5 MW,U** o powierzchni 0,56 ha, **7.6 MW,U** o powierzchni 1,21 ha, **7.7 MW,U** o powierzchni 0,85 ha, **7.8 MW,U** o powierzchni 1,56 ha, **7.9 MW,U** o powierzchni 1,14 ha, **7.10 MW,U** o powierzchni 0,91 ha, **7.11 MW,U** o powierzchni 0,81 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.2,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - i) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1500m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7.12 MW,U** o powierzchni 1,22 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w połączeniu z zabudową mieszkaniową,
 - c) obiekty sportu i rekreacji dopuszczalne jedynie w formie niekubaturowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.0,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 35 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 11,
 - j) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000 m²,
 - n) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **7.13 MW,U** o powierzchni 0,08 ha, **7.14 MW,U** o powierzchni 0,23 ha, **7.15 MW,U** o powierzchni 1,61 ha, **7.16 MW,U** o powierzchni 2,16 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) obiekty sportu i rekreacji dopuszczalne jedynie w formie niekubaturowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. k i m;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.0,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - j) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - k) miejsca postojowe dla stałych użytkowników terenu należy realizować jako garaże wbudowane w budynek mieszkalny lub jako garaż podziemny;
 - l) maksymalna wysokość nadziemnych części garaży wbudowanych w budynek podstawowy lub garażu podziemnego, z wyłączeniem garażu podziemnego realizowanego jako samodzielny obiekt budowlany – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - m) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - o) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - p) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m²,
 - 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **7.17 U** o powierzchni 0,22 ha, **7.18 U** o powierzchni 0,30 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu i rzemiosła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.7,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 1,
 - h) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 15%,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7.19 U** o powierzchni 0,09 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi, w szczególności zdrowia, handlu, rzemiosła,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejący budynek usługowy,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
 - h) geometria dachów - zgodnie z **§ 7 ust. 12**,
 - i) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 10%;
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **7.20 U** o powierzchni 0,09 ha, **7.21 U** o powierzchni 0,05 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,

- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.3,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.65,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - h) geometria dachów - zgodnie z § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 10%,
 - j) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego,
 - 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7.22 U,KS** o powierzchni 0,59 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi,
- 2) funkcja uzupełniająca
 - a) garaż podziemny
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - c) mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. k i m;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 4,
 - i) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2,
 - j) geometria dachu –zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12, przy dachach spadowych obowiązuje układ głównych kalenic równoległy do dróg publicznych,
 - k) dla użytkowników stałych miejsca postojowe należy realizować jako garaż podziemny,
 - l) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - m) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - o) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - p) zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem żywopłotów do wysokości 1,2 m;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1500 m²;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych, wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 7.22 U,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na istniejącym parkingu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7.23 UP** o powierzchni 0,04 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi publiczne, w szczególności łączności;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - c) wolno stojące budynki usługowe,
 - d) zakaz lokalizowania wolno stojących obiektów towarzyszących,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.7,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.6,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług publicznych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji innych niż usługi publiczne;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7.24 ZI** o powierzchni 0,28 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleni izolacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
 - d) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - e) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,

10. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **7.25 KS** o powierzchni 0,10 ha, **7.26 KS** o powierzchni 0,09 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - garaże dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów;
 - c) nowe garaże muszą być realizowane jako jeden obiekt budowlany,
 - d) wszystkie elementy architektoniczne w obrębie poszczególnych kompleksów garaży muszą być jednakowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.8,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej 5 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej - jedna;
 - j) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) wzdłuż granic terenów funkcjonalnych z projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić szpalery zieleni wysokiej,
 - l) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **7.27 E** o powierzchni 0,01 ha, **7.28 E** o powierzchni 0,01 ha, **7.29 E** o powierzchni 0,01 ha, **7.30 E** o powierzchni 0,02 ha, **7.31 E** o powierzchni 0,02 ha, **7.32 E** o powierzchni 0,02 ha, **7.33 E** o powierzchni 0,01 ha, **7.34 E** o powierzchni 0,004 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej lub lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu lub na dotychczasowych zasadach służebności dla terenu 7.34 E przez teren 7.18 U dla terenu 7.32 E przez teren 7.8 MW,U;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7.35 C** o powierzchni 0,03 ha, **7.36 C** o powierzchni 0,04 ha, **7.37 C** o powierzchni 0,05 ha, **7.38 C** o powierzchni 0,02 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „H”:

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8.1 MN,U** o powierzchni 0,41 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna,
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi, w szczególności handlu i rzemiosła;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej z usługami wbudowanymi,
 - b) funkcje mieszkaniowe należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na działkę budowlaną,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.6,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 2 plus poddasze użytkowe,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy usługowej - 1;
 - k) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej - jedna;

- l) geometria dachu zabudowy podstawowej – dwu lub wielospadowy o spadkach 25-40°, główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia,
- m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,
- n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- o) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
- p) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 200 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdych 100 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 2 miejsca na każdej działce,
 - c) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 miejsca na każdej działce;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8.2 UR** o powierzchni 0,24 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - stacja paliw, usługi związane z obsługą pojazdów,
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi inne na potrzeby funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.2,
 - c) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
 - f) geometria dachów – płaski tj. o spadkach w granicach 2-15°,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%,
 - h) dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,75 m,
 - i) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły;
- 4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla stacji paliw minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 dystrybutor paliw,
 - b) dla stacji obsługi minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko obsługi i naprawy pojazdów,
 - c) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej (0157 KDW), zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zjazdy na drogę publiczną klasy drogi głównej,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **8.3 UR** o powierzchni 0,86 ha, **8.4 UR** o powierzchni 0,54 ha, **8.5 UR** o powierzchni 0,18 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) usługi, w tym usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wykluczeniem stacji paliw,
 - b) magazyny, działalność hurtowa i warsztatowa;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) funkcje pomocnicze dla funkcji podstawowej,
 - b) mieszkalnictwo związane z funkcją podstawową,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki administracji, biura, obiekty socjalne i pomocnicze, garaże, budynki gospodarcze wbudowane w budynek funkcji podstawowej lub wolno stojące,
 - c) lokale mieszkalne wyłącznie w ramach budynku funkcji podstawowej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.2,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.6,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej, budynków administracji, biur, obiektów socjalnych – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej, budynków administracji, biur, obiektów socjalnych – 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna,
 - k) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%,
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń - 1,75 m,
 - n) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 800 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
 - b) dla funkcji magazynów i hurtowni ze sprzedażą detaliczną, minimum 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
 - c) dla funkcji magazynów i hurtowni bez sprzedaży detalicznej, minimum 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na jednej działce,
 - d) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **8.6 ZI** o powierzchni 0,31 ha, **8.7 ZI** o powierzchni 0,10 ha, **8.8 ZI** o powierzchni 0,62 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń izolacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
 - d) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - e) zakaz realizacji ogrodzeń,
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8.9 KS** o powierzchni 1,24 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) garaże dla samochodów osobowych,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) funkcja uzupełniająca - usługi w połączeniu z budynkami funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) modernizacja istniejących garaży musi w szczególności uwzględniać ujednoczenie wszystkich elementów architektonicznych,
 - b) nowe miejsca postojowe należy realizować jako garaż wielopoziomowy,
 - c) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.7,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.8,
 - g) maksymalna wysokość parkingu wielopoziomowego – 12 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - i) geometria dachu zabudowy garażowej - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%;
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - m) teren powinien być oświetlony,
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 3000m²;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu: dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8.10 KZb** o powierzchni 0,52 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – teren obsługi komunikacji zbiorowej, pętla wraz z przystankami końcowymi komunikacji autobusowej;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi z zakresu obsługi podróżnych;
 - b) usługi związane z obsługą pojazdów,
 - c) zieleń izolacyjna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) obiekty obsługi komunikacji zbiorowej,
 - b) funkcje usługowe należy realizować jako wbudowane w budynek podstawowy lub jako obiekty wolno stojące,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży,
 - d) dopuszcza się lokalizację jednego wolno stojącego budynku gospodarczego,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.35,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.25,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy na potrzeby obsługi komunikacji autobusowej - 12 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy na potrzeby obsługi komunikacji autobusowej –2,
 - j) maksymalna wysokość wolno stojącej zabudowy usługowej 7 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji wolno stojącej zabudowy usługowej - 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej 5 m,
 - m) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej – 1,
 - n) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - p) teren biologicznie czynny musi być zagospodarowany zielenią izolacyjną,
 - q) teren dojazdów, stanowisk dla autobusów i miejsc postojowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - r) stanowiska dla autobusów powinny być zadaszone,
 - s) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - t) teren musi być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - ustala się minimum 6 stanowisk postojowych dla obsługi funkcji,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oraz z przyległej drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8.11 E** o powierzchni 0,01 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
- b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8.12 K** o powierzchni 0,003 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – przepompownia ścieków,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) teren powinien być ogrodzony,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 8.8 ZI,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „I”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.1 MN,U** o powierzchni 0,16 ha, **9.2 MN,U** o powierzchni 0,14 ha, **9.3 MN,U** o powierzchni 0,12 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,8,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - j) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,2 m z preferencją dla ogrodzeń żywopłotowych;
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń innych niż żywopłot, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 300 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.4 MN,U** o powierzchni 0,31 ha, **9.5 MN,U** o powierzchni 0,65 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z **§ 7 ust. 5 pkt. 1**,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - j) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m,
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 500 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.6 MN,U** o powierzchni 0,19 ha, **9.7 MN,U** o powierzchni 0,75 ha, **9.8 MN,U** o powierzchni 0,43 ha, **9.9 MN,U** o powierzchni 0,47 ha, **9.10 MN,U** o powierzchni 0,26 ha, **9.11 MN,U** o powierzchni 0,52 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym obiekcie każdej funkcji na działkę budowlaną,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,6,
- e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.25,
- f) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 12 m,
- g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 2 plus poddasze użytkowe,
- h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
- i) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna;
- j) geometria dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
- k) pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej;
- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
- m) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
- o) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 700m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu; zachowuje się istniejące wjazdy z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.12 MN,U** o powierzchni 0,68 ha, **9.13 MN,U** o powierzchni 0,23 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące i bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na działkę budowlaną,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki;
 - d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz dla obiektów w zabudowie bliźniaczej - zgodnie z § 7 ust. 5 pkt. 1,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 12 m
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 2 plus poddasze użytkowe
 - i) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna;
 - k) geometria dachu zabudowy podstawowej - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - l) pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej,
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - p) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 700 m² dla zabudowy wolno stojącej i 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.14 MN,U** o powierzchni 0,46 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz dla obiektów w zabudowie bliźniaczej - zgodnie z § 7 ust. 5 pkt. 1,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 plus poddasze użytkowe,
 - h) geometria dachu zabudowy podstawowej - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - i) pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej,

- j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
- k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
- l) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
- m) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 350m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi lokalnej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.15 MN,U** o powierzchni 0,93 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi, w szczególności handlu i rzemiosła,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne z usługami wbudowanymi,
 - b) funkcje usługowe należy realizować na najniższej kondygnacji nadziemnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.6,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2 plus poddasze użytkowe,
 - i) geometria dachu zabudowy podstawowej – dwu lub wielospadowy o spadkach 25-40°, główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - m) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 600 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej lub z ciągu pieszo - jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.16 MW,U** o powierzchni 0,32 ha, **9.17 MW,U** o powierzchni 0,54 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0.4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 5,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 7 ust. 12**,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1200 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, z drogi wewnętrznej oraz z ciągu pieszo – jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.18 MW,U** o powierzchni 0,25 ha, **9.19 MW,U** o powierzchni 0,13 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych oraz obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,

- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.3,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 15 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 4,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
 - 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
 - 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.20 MW,U** o powierzchni 0,43 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych oraz garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.7,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 3,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1600 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.22 MW,U** o powierzchni 0,28 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową podstawową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych oraz obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.4,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 15 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 4,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - m) nakazuje się zapewnienie dojazdu do terenu 9.36 E na zasadach służebności;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1200 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi dojazdowej i drogi wewnętrznej lub z ciągu pieszo jezdni, zgodnie z rysunkiem planu
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.21 U** o powierzchni 0,15 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.6,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.45,

- f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 1 plus poddasze użytkowe;
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 20%,
 - j) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
 - 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

12. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.23 UP** o powierzchni 0,63 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi publiczne ze szczególnym uwzględnieniem usług zdrowia, sportu i rekreacji, kultury;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na działkę budowlaną,
 - c) obiekty towarzyszące, o których mowa w lit. b, należy lokalizować w głębi działki;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.0,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej 12 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy podstawowej – 3,
 - i) maksymalna wysokość garaży, budynków gospodarczych – 5m;
 - j) maksymalna ilość kondygnacji garaży, budynków gospodarczych – 1;
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - l) geometria dachu zabudowy podstawowej: czterospadowy lub wielospadowy o spadkach 25-40%; dla dachu czterospadowego - naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia, dla dachu wielospadowego - główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia,
 - m) pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - p) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem prefabrykatów betonowych oraz siatki ogrodzeniowej;
 - q) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1000m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) minimum 15 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni urzędów publicznych,
 - b) minimum 35 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni obiektów pozostałych usług;
- 7) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.24 UO** o powierzchni 2,33 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem szkół podstawowych i gimnazjalnych,
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej,
 - b) usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi sportu i rekreacji należy realizować jako kubaturowe w połączeniu z budyniem podstawowym lub jako niekubaturowe na wolnym powietrzu;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren funkcjonalny,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.25,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – 5m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji garażowej i gospodarczej – 1,
 - j) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - n) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
 - o) teren powinien być oświetlony;
- 5) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1500 m²,
- 6) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług oświaty minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdym 100 zatrudnionych,
 - b) dla funkcji ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji minimum 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowych tych usług,
 - c) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług,

- 7) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

14. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.25 ZP** o powierzchni 0,80 ha, **9.28 ZP** o powierzchni 1,97 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) park wypoczynkowo – rekreacyjny,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów o których mowa w lit. f oraz obiektów obsługi technicznej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 80%,
 - d) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej,
 - e) teren biologicznie czynny może zostać zagospodarowany zielenią urządzoną, jedynie w miejscach pozbawionych cennych zbiorowisk roślinnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację ozdobnych elementów małej architektury o maksymalnej wysokości do 4 m,
 - g) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - h) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) tereny leżą w otulinie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” – obowiązują dla nich ustalenia § 8 ust. 15,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem terenu 9.25 ZP, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi .

15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.26 ZP** o powierzchni 1,52 ha, **9.27 ZP** o powierzchni 1,70 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zieleń urządzona;
- 2) funkcja uzupełniająca: ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem lit. e,
 - b) park wypoczynkowo - rekreacyjny;
 - c) obiekty sportu i rekreacji należy realizować jako budowle,
 - d) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz placów zabaw dla dzieci,
 - e) dopuszcza się lokalizację ozdobnego elementu małej architektury, w szczególności pomnika; o maksymalnej wysokości do 4 m,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 65%,
 - g) teren biologicznie czynny może zostać zagospodarowany zielenią urządzoną, jedynie w miejscach pozbawionych cennych zbiorowisk roślinnych,
 - h) teren parku powinien być oświetlony,
 - i) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) tereny leżą w otulinie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” – obowiązują dla nich ustalenia § 8 ust. 15;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i zbiorczej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem terenu 9.26 ZP, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.29 ZN** o powierzchni 10,55 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń objęta formą ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń chroniona,
 - b) zakaz zabudowy;
 - c) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych w formie tzw. „ścieżek dydaktycznych”;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 95%,
 - e) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) teren obejmuje zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Wąwozy Grabowe” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 12 i 13,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu oraz na zasadach służebności;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi .

17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.30 ZI** o powierzchni 0,30 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń izolacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów obsługi technicznej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i ścieżek rowerowych,
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

18. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.31 KS** o powierzchni 0,08 ha, **9.32 KS** o powierzchni 0,02 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - garaże dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) modernizacja garaży musi uwzględniać ujednoczenie wszystkich elementów architektonicznych w obrębie poszczególnych kompleksów;

- c) nowe garaże muszą być realizowane jako jeden obiekt budowlany,
 - d) wszystkie elementy architektoniczne w obrębie poszczególnych kompleksów garaży muszą być jednakowe,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0,5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,9,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej 5 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej - jedna;
 - i) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.33 KS** o powierzchni 0,46 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – garaż wielopoziomowy dla samochodów osobowych,
- 2) funkcja uzupełniająca - usługi w połączeniu z budynkami funkcji podstawowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) funkcje usługowe należy realizować we wspólnej bryle z garażem wielopoziomowym,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1,5,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - e) maksymalna wysokość garażu wielopoziomowego – 12 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) geometria dachu zabudowy garażowej – dwuspadowy o spadkach 10-20°; główne połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
 - i) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - j) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - k) teren powinien być oświetlony,
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu: minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.34 KZb** o powierzchni 0,50 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – teren obsługi komunikacji zbiorowej, pętla wraz z przystankami końcowymi komunikacji autobusowej;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) usługi z zakresu obsługi podróży;
 - b) zieleni izolacyjna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) funkcje usługowe należy realizować jako wbudowane w budynek podstawowy lub jako obiekty wolno stojące,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,2,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy na potrzeby obsługi komunikacji autobusowej - 10 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy na potrzeby obsługi komunikacji autobusowej – 2,
 - g) dopuszczalna wysokość wolno stojącej zabudowy usługowej - 7 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy usługowej - 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 5 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej – 1,
 - k) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - m) teren biologicznie czynny musi być zagospodarowany zielenią izolacyjną;
 - n) teren dojazdów, stanowisk dla autobusów i miejsc postojowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - o) stanowiska dla autobusów powinny być zadaszone,
 - p) zakaz realizacji ogrodzeń,
 - q) teren musi być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - ustala się minimum 6 stanowisk postojowych dla obsługi funkcji,
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi lokalnej i zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

21. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **9.35 E** o powierzchni 0,01 ha, **9.36 E** o powierzchni 0,01 ha, **9.37 E** o powierzchni 0,02 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu lub dla terenu 9.36 E na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 9.22 MW,U,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.38 K** o powierzchni 0,13 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –przepompownia ścieków,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) teren powinien być ogrodzony,
 - e) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - f) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy zbiorczej - zgodnie z rysunkiem planu lub na zasadach służebności przez teren 9.34 KZb,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „J”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.1 MN,U** o powierzchni 0,54 ha, **10.2 MN,U** o powierzchni 0,76 ha, **10.3 MN,U** o powierzchni 0,34 ha, **10.4 MN,U** o powierzchni 0,42 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na działkę budowlaną,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,35,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1 plus jedna w poddaszu,
 - i) kondygnacja w poddaszu może być realizowana jako mieszkalna;
 - j) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna;
 - l) geometria dachu zabudowy podstawowej - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - m) pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej;
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35%,
 - o) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - p) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 600 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - a) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska na jednej działce;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10.5 MN,U** o powierzchni 0,40 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0,7,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - f) kubatura, wysokości i ilość kondygnacji oraz geometria i pokrycie dachu zabudowy noworealizowanej musi odpowiadać właściwym parametrom i wskaźnikom zabudowy istniejącej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - g) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 0,8 m z preferencją dla ogrodzeń żywopłotowych;
 - j) w przypadku realizacji ogrodzeń innych niż żywopłot, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 350 m² dla zabudowy bliźniaczej i 160m² dla zabudowy szeregowej,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi zbiorczej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.6 MN,U** o powierzchni 0,21 ha, **10.7 MN,U** o powierzchni 0,17 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - f) kubatura, wysokość i ilość kondygnacji oraz geometria i pokrycie dachu zabudowy noworealizowanej musi odpowiadać właściwym parametrom i wskaźnikom zabudowy istniejącej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - g) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 0,8 m z preferencją dla ogrodzeń żywoplotowych;
 - j) w przypadku realizacji ogrodzeń innych niż żywoplot, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 170 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.8 MN,U** o powierzchni 0,72 ha, **10.9 MN,U** o powierzchni 0,74 ha, **10.10 MN,U** o powierzchni 0,74 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,75,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
 - f) wysokość i ilość kondygnacji noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej musi być dostosowana do obiektów istniejących zlokalizowanych w obrębie terenu funkcjonalnego;
 - g) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - h) geometria i pokrycie dachu noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej muszą odpowiadać geometrii i pokryciu dachu na istniejących obiektach zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - j) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m,
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 350 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.11 MN,U** o powierzchni 0,73 ha, **10.12 MN,U** o powierzchni 0,36 ha, **10.13 MN,U** o powierzchni 0,40 ha, **10.14 MN,U** o powierzchni 1,00 ha, **10.15 MN,U** o powierzchni 1,94 ha, **10.16 MN,U** o powierzchni 0,25 ha, **10.17 MN,U** o powierzchni 0,34 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące i bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz dla obiektów w zabudowie bliźniaczej - zgodnie z § 7 ust. 5 pkt. 1,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,7,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy noworealizowanej – 12 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 plus poddasze użytkowe,
 - i) geometria dachu - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - l) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 500 m² dla zabudowy wolno stojącej i 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska na jednej działce;

- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10.18 MN,U** o powierzchni 0,55 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynkiem każdej funkcji na działkę budowlaną,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 plus poddasze użytkowe,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna;
 - l) geometria dachu zabudowy podstawowej - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - m) pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej;
 - n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - o) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 650 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska na jednej działce;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.19 MN,U** o powierzchni 0,15 ha, **10.20 MN,U** o powierzchni 0,18 ha, **10.21MN,U** o powierzchni 0,33 ha, **10.22 MN,U** o powierzchni 0,33 ha, **10.23 MN,U** o powierzchni 0,14 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami § 7 ust. 5 pkt. 1,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - f) kubatura, wysokości i ilość kondygnacji oraz geometria i pokrycie dachu zabudowy noworealizowanej musi odpowiadać właściwym parametrom i wskaźnikom zabudowy istniejącej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - g) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 0,8 m z preferencją dla ogrodzeń żywopłotowych;
 - j) w przypadku realizacji ogrodzeń innych niż żywopłot, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 230 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10.24 MN,U** o powierzchni 0,16 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja podstawowa: usługi, w szczególności handlu i rzemiosła;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące i bliźniacze budynki mieszkalne z usługami wbudowanymi,
 - b) funkcje mieszkaniowe należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,6,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 2 plus poddasze użytkowe,
 - h) geometria dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 25-40°, główne połacie dachu muszą posiadać jednakowe kąty nachylenia,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - l) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;

- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 350 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska na jednej działce;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ciągu pieszo – jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.25 U,MW** o powierzchni 0,12 ha, **10.26 U,MW** o powierzchni 0,21 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi, w szczególności komercyjne;
- 2) funkcja uzupełniająca: mieszkania na potrzeby funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z uzupełniającą funkcją mieszkalną,
 - b) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących - garaży i budynków gospodarczych;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 1.0,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 3,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej lub lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10.27 U** o powierzchni 0,25 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu, gastronomii i rzemiosła,
- 2) funkcja uzupełniająca - mieszkalnictwo związane z funkcją podstawową,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) dopuszcza się urządzenie lokali mieszkalnych wyłącznie w ramach budynku funkcji podstawowej na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - c) obiekty towarzyszące - garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek podstawowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 2 plus poddasze użytkowe;
 - i) geometria dachu - wielospadowy o spadkach od 35° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia, układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych,
 - j) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych jako reprezentacyjne,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 20%,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń,
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 800m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni usługowej, nie mniej jednak niż 3 stanowiska na jednej działce,
 - b) dla funkcji biurowych minimum 40 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni usługowej biur,
 - c) dla funkcji mieszkaniowych minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej lub z ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10.28 UKs** o powierzchni 0,53 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - usługi sakralne;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) plebanie, budynki parafialne, kaplice,
 - b) usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) obiekty uzupełniające w szczególności plebanie, budynki parafialne, kaplice muszą być dostosowane architektonicznie do budynku podstawowego,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.0,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - f) ustala się, że budynek kościoła stanowi dodatnią dominantę architektoniczną,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy plebani, budynków parafialnych 10 m,

- h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy plebani i budynków parafialnych – 2;
 - i) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - j) geometrię i pokrycie dachu na obiektach noworealizowanych należy dostosować do obiektów istniejących zlokalizowanych na terenie funkcjonalnym,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) wszelkie elementy małej architektury: szczególnie ogrodzenia, nawierzchnie, powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy usług sakralnych,
 - n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m,
 - o) zabrania się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki ogrodzeniowej,
 - p) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział terenu po granicy terenu funkcjonalnego;
 - 5) na terenie funkcjonalnym zlokalizowany jest obiekt dóbr kultury współczesnej, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują dla niego ustalenia § 9;
 - 6) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług sakralnych i funkcji pomocniczych;
 - 7) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi zbiorczej i lokalnej oraz z ciągu pieszo jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.29 ZP** o powierzchni 2,25 ha, **10.30 ZP** o powierzchni 0,85 ha, **10.31 ZP** o powierzchni 0,57 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) park wypoczynkowo – rekreacyjny;
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej, placów zabaw dla dzieci oraz niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,
 - f) dopuszcza się realizację ogrodzeń do wysokości 1,6 m,
 - g) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły,
 - h) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) na terenie 10.29 ZP zlokalizowany jest pomnik przyrody stanowiący grupę drzew, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 8 ust. 10,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej, dojazdowej lub z ciągu pieszo - jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenach oznaczonych symbolami 10.31 ZP, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10.32 ZP** o powierzchni 0,12 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zieleniec;
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - g) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

14. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.33 ZI** o powierzchni 0,21 ha, **10.34 ZI** o powierzchni 0,84 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń izolacyjna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów obsługi technicznej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i ścieżek rowerowych,
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

15. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **10.35 E** o powierzchni 0,01 ha, **10.36 E** o powierzchni 0,01 ha, **10.37 E** o powierzchni 0,01 ha, **10.38 E** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,

- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej lub z ciągu pieszo-jezdnego - zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10.39 G** o powierzchni 0,06 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – stacja redukcyjna gazu II stopnia;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „K”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **11.1 MN,U** o powierzchni 0,12 ha, **11.2 MN,U** o powierzchni 0,30 ha, **11.3 MN,U** o powierzchni 0,47 ha, **11.4 MN,U** o powierzchni 0,34 ha, **11.5 MN,U** o powierzchni 0,89 ha, **11.6 MN,U** o powierzchni 0,70 ha, **11.7 MN,U** o powierzchni 0,39 ha, **11.8 MN,U** o powierzchni 0,60 ha, **11.9 MN,U** o powierzchni 0,10 ha, **11.10 MN,U** o powierzchni 0,24 ha, **11.11 MN,U** o powierzchni 0,41 ha, **11.12 MN,U** o powierzchni 0,31 ha, **11.13 MN,U** o powierzchni 0,18 ha, **11.14 MN,U** o powierzchni 0,46 ha, **11.15 MN,U** o powierzchni 0,18 ha, **11.16 MN,U** o powierzchni 0,68 ha, **11.17 MN,U** o powierzchni 0,52 ha, **11.18 MN,U** o powierzchni 0,31 ha, **11.19 MN,U** o powierzchni 1,13 ha, **11.20 MN,U** o powierzchni 0,31 ha, **11.21 MN,U** o powierzchni 0,39 ha, **11.22 MN,U** o powierzchni 0,35 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami **§ 7 ust. 5 pkt. 1**,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - f) wysokość i liczba kondygnacji obiektów noworealizowanych musi odpowiadać wysokości i ilości kondygnacji obiektów istniejących zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - g) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - h) geometrię i pokrycie dachów na obiektach noworealizowanych należy dostosować do geometrii i pokrycia na obiektach istniejących zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - j) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 0,8 m z preferencją dla ogrodzeń żywoplotowych;
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń innych niż żywoplot, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 170 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **11.23 MN,U** o powierzchni 0,07 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakaz realizacji nowych budynków gospodarczych i garaży,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,35,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 10,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji – 1 plus poddasze użytkowe,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - i) w przypadku zmiany geometrii dachu należy go realizować jako dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - j) w przypadku zmiany pokrycia dachu należy stosować dachówkę w kolorach katalogowych,
 - k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,65 m
 - l) zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ażurowych z: prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej lub cegły;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – zachowuje się istniejący wjazd z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **11.24 MN,U** o powierzchni 0,10 ha, **11.25 MN,U** o powierzchni 1,13 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojące i bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym obiekcie każdej funkcji na działkę budowlaną ,
 - c) w przypadku realizacji wolno stojących obiektów towarzyszących należy je lokalizować w głębi działki,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz dla obiektów w zabudowie bliźniaczej - zgodnie z § 7 ust. 5 pkt. 1,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej – 12,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji – 2 plus poddasze użytkowe,
 - i) dopuszczalna wysokość budynków towarzyszących – 5m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji garaży i budynków gospodarczych – 1,
 - k) geometria dachu zabudowy podstawowej - dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - l) pokrycie dachu - dachówka w kolorach katalogowych,
 - m) pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej,
 - n) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - o) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - p) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 500 m² dla zabudowy wolno stojącej i 350 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **11.26 MW,U** o powierzchni 0,32 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.0,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 5,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **11.27 MW,U** o powierzchni 0,18 ha, **11.28 MW,U** o powierzchni 0,09 ha, **11.29 MW,U** o powierzchni 0,20 ha, **11.30 MW,U** o powierzchni 0,31 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych, garaży i budynków gospodarczych,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.9,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - j) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1 m,
 - l) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 400 m²,

- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **11.31 MW,KS** o powierzchni 0,21 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) ogólnodostępny garaż podziemny,
 - b) usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejące garaże przeznacza się do likwidacji,
 - b) budynki wielorodzinne, garaż podziemny dla samochodów osobowych użytkowników stałych terenu i sąsiednich terenów zabudowy wielorodzinnej,
 - c) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych, garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. I,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.3,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 3,
 - j) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,5 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - l) w przypadku realizacji części garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 20%,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) nakazuje się dokonania scaleń gruntów położonych w obrębie terenu funkcjonalnego i ponownego podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 400 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 11.31 MW,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w garażu podziemnym w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w istniejących garażach;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **11.32 U** o powierzchni 0,28 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w szczególności handlu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,55,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 7m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 15%,
 - j) zakaz realizacji ogrodzeń od strony drogi publicznej klasy lokalnej; z pozostałych stron dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej,
 - l) nakazuje się zapewnienie dojazdu do terenu 11.42 E na zasadach służebności;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **11.33 ZP** o powierzchni 0,20 ha, **11.34 ZP** o powierzchni 0,30 ha, **11.35 ZP** o powierzchni 0,07 ha, **11.36 ZP** o powierzchni 0,50 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) park wypoczynkowy – rekreacyjny,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej, placów zabaw dla dzieci oraz niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń,

- g) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki po granicy funkcjonalnej terenów;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się realizację ścieżki rowerowej na terenie oznaczonym symbolem terenu 11.36 ZP, której informacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **11.37 ZP** o powierzchni 0,02 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 100% powierzchni działki,
 - c) zakazuje się realizacji utwardzonych placów i ciągów komunikacji pieszej;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **11.38 ZI** o powierzchni 0,41 ha, **11.39 ZI** o powierzchni 0,42 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) zieleń izolacyjno – ozdobna,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń izolacyjno – ozdobna,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych w ilości do 2 obiektów na teren funkcjonalny oraz zgodnie z § 14 ust. 3 i 4,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 90%,
 - d) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu i krzewów,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **11.40 ZI,KS** o powierzchni 0,25 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) zieleń izolacyjna z możliwością urządzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - b) tymczasowa - tereny obsługi komunikacji zbiorowej, pętla autobusowa, wraz z przystankami końcowymi,
- 2) tymczasowa funkcja uzupełniająca - usługi z zakresu obsługi podróżnych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla funkcji tymczasowej:
 - a) ustala się tymczasowe funkcjonowanie terenu jako pętli autobusowej do czasu realizacji nowej na terenie 9.34 KZb,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.15,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy na potrzeby zajezdni - 7 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy na potrzeby zajezdni – 1,
 - g) dopuszczalna wysokość wolno stojącej zabudowy usługowej - 5 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy usługowej - 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - k) teren biologicznie czynny musi być zagospodarowany zielenią izolacyjną,
 - l) teren dojazdów, stanowisk dla autobusów i miejsc postojowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - m) teren musi być oświetlony,
 - n) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) zasady zagospodarowania terenu dla funkcji docelowej:
 - a) tereny dojazdów oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 45%,
 - c) teren biologicznie czynny musi być zagospodarowany zielenią izolacyjną,
 - d) zabrania się realizacji ogrodzeń,
 - e) teren powinien być oświetlony;
- 5) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 6) wskaźniki parkingowe dla obsługi tymczasowej funkcji terenu - minimum 2 stanowiska postojowe dla obsługi funkcji,
- 7) obsługa komunikacyjna – dla funkcji tymczasowej - z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, dla funkcji docelowej – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **11.41 E** o powierzchni 0,01 ha, **11.42 E** o powierzchni 0,01 ha, **11.43 E** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu lub na dotychczasowych zasadach służebności,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

13. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **11.44 C** o powierzchni 0,01 ha, **11.45 C** o powierzchni 0,01 ha, **11.46 C** o powierzchni 0,02 ha, **11.47 C** o powierzchni 0,01 ha, **11.48 C** o powierzchni 0,01 ha, **11.49 C** o powierzchni 0,01 ha, **11.50 C** o powierzchni 0,01 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wymiennikownia ciepła; dopuszcza się zmianę funkcji na zgodną z funkcją terenu przyległego z jednoczesnym nakazem spełnienia zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych dla tego terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
- 3) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenu 11.49 C na dotychczasowych zasadach służebności przez teren 11.13 MN,U;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno - przestrzennej „L”:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **12.1 MN,U** o powierzchni 0,39 ha, **12.2 MN,U** o powierzchni 1,32 ha, **12.3 MN,U** o powierzchni 0,3 ha, **12.4 MN,U** o powierzchni 0,40 ha, **12.5 MN,U** o powierzchni 0,51 ha, **12.6 MN,U** o powierzchni 0,71 ha, **12.7 MN,U** o powierzchni 1,14 ha, **12.8 MN,U** o powierzchni 0,42 ha, **12.9 MN,U** o powierzchni 0,19 ha, **12.10 MN,U** o powierzchni 1,13 ha, **12.11 MN,U** o powierzchni 0,30 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie ogólnymi ustaleniami § 7 ust. 5 pkt. 1,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,7,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,55,
 - f) wysokość i liczba kondygnacji obiektów noworealizowanych musi odpowiadać wysokości i ilości kondygnacji obiektów istniejących zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - g) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - h) geometrię i pokrycie dachów na obiektach noworealizowanych należy dostosować do geometrii i pokrycia na obiektach istniejących zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - j) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 0,8 m z preferencją dla ogrodzeń żywoplotowych;
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń innych niż żywoplot, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 220 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej lub z dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.12 MN,U** o powierzchni 0,06 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca: usługi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny, funkcje usługowe w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na działkę budowlaną,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 plus poddasze użytkowe,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna;
 - l) geometria dachu zabudowy podstawowej - dwuspadowy o spadkach od 35° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - m) geometria i pokrycie dachu zabudowy garażowej i gospodarczej muszą być dostosowane do geometrii i pokrycia dachu głównego budynku działki budowlanej;
 - n) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,75 m
 - o) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **12.13 MW,U** o powierzchni 0,28 ha, **12.14 MW,U** o powierzchni 0,57 ha, **12.15 MW,U** o powierzchni 0,28 ha, **12.16 MW,U** o powierzchni 0,51 ha, **12.17 MW,U** o powierzchni 0,34 ha, **12.18 MW,U** o powierzchni 0,24 ha, **12.19 MW,U** o powierzchni 0,23 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1.6,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.45,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 5,
 - i) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 2000 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **12.20 MW,U** o powierzchni 0,16 ha, **12.21 MW,U** o powierzchni 0,11 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży, budynków gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.8,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy - 12m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji – 3,
 - i) zakazuje się zmiany geometrii dachów,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1 m z preferencją dla żywopłotów,
 - m) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 600 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.22 MW,U** o powierzchni 0,18 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi w połączeniu z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) istniejące garaże przeznacza się do likwidacji,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0.8,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.3,
 - h) wysokość i ilość kondygnacji zabudowy noworealizowanej należy dostosować do istniejących na terenie funkcjonalnym budynków głównych;
 - i) zakazuje się zmiany geometrii dachów na obiektach istniejących,
 - j) geometria i pokrycie dachu obiektów noworealizowanych musi być dostosowane do geometrii i pokrycia dachu na obiektach istniejących, zlokalizowanych w obrębie terenu funkcjonalnego,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 25%,
 - l) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1 m z preferencją dla żywopłotów,
 - n) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 500 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,

- b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 12.22 MW,U należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż liczba miejsc postojowych w istniejących garażach;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.23 MW,KS** o powierzchni 0,30 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) ogólnodostępny garaż podziemny,
 - b) usługi w połączeniu z zabudową podstawową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wielorodzinne, garaż podziemny dla samochodów osobowych użytkowników stałych terenu i terenów sąsiednich zabudowy wielorodzinnej,
 - b) usługi należy realizować w najniższej kondygnacji nadziemnej;
 - c) istniejące garaże przeznacza się do likwidacji,
 - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. l,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie rysunek planu ich nie wskazuje – zgodnie z ogólnymi ustaleniami testu planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2.8,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.4,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 17 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 5,
 - j) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,2 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - l) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 20%,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) nakazuje się dokonania scaleń gruntów położonych w obrębie terenu funkcjonalnego i ponownego podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m²,
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynikających z jej realizacji, na terenie o symbolu 12.23 MW,KS należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż liczba miejsc postojowych w istniejących garażach;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **12.24 U** o powierzchni 0,07 ha, **12.44 U** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi, w tym komercyjne, w szczególności handlu, rozrywki, kultury,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego na poddaszu;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy noworealizowanej – 10 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy noworealizowanej 2,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 15%,
 - j) zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, z pozostałych stron dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - k) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
- 3) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 360 m²,
- 4) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu - minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej i lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.25 U,KS** o powierzchni 0,37 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi w tym usługi komercyjne, w szczególności handlu,
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) ogólnodostępny garaż podziemny,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - c) mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki usługowe z dopuszczalną funkcją mieszkalną, garaż podziemny dla obsługi terenu i sąsiednich terenów zabudowy wielorodzinnej;
 - b) funkcje mieszkaniowe należy lokalizować na kondygnacji wyższej niż pierwsza nadziemna,
 - c) istniejący budynek przeznacza się do likwidacji,

- d) zakaz realizacji wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. p,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 2,0,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,65,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy usługowej – 4,
 - j) minimalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy usługowej – 2,
 - k) geometria dachu - czterospadowy o spadkach 25-40°; naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia, układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych, w szczególności wyższej klasy,
 - l) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 5%,
 - n) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - o) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część noworealizowanych obiektów głównych – 1,0 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - p) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,
 - q) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 1200 m²;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
- a) dla funkcji mieszkaniowych minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.26 UO** o powierzchni 0,44 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – usługi oświaty ze szczególnym uwzględnieniem przedszkoli;
- 2) funkcja uzupełniająca – usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na działkę budowlaną,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,5,
 - d) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej - 12 m,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy podstawowej – 2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej - 7 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
 - i) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,
 - k) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - l) teren musi być ogrodzony;
 - m) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m
 - n) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej;
 - o) teren powinien być oświetlony;
- 4) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 5) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu:
 - a) dla funkcji usług oświaty minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdych 100 zatrudnionych,
 - b) minimum 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowych innych niż oświata,
- 6) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.27 US** o powierzchni 0,29 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa: usługi sportu i rekreacji,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) ogólnodostępne niekubaturowe objekty sportu i rekreacji;
 - b) dopuszcza się realizację garażu podziemnego bez części nadziemnych dla obsługi budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach przyległych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 1,0,
 - e) odnośnie garażu podziemnego nie dopuszcza się realizacji części nadziemnej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15%,
 - g) dopuszczalna wysokość ogrodzeń 1,6 m,
 - h) w przypadku realizacji ogrodzeń, nakazuje się kształtowanie ich jako ażurowych z wyłączeniem: prefabrykatów betonowych, cegły w postaci ażurowego muru, siatki ogrodzeniowej,
 - i) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

11. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.28 ZP** o powierzchni 0,12 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) park wypoczynkowy – rekreacyjny;
 - b) zakaz zabudowy,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz placów zabaw dla dzieci,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - g) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;
 - 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

12. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **12.29 ZI** o powierzchni 0,37 ha, **12.30 ZI** o powierzchni 0,10 ha, **12.31 ZI** o powierzchni 0,46 ha, **12.32 ZI** o powierzchni 0,26 ha, **12.33 ZI** o powierzchni 0,18 ha, **12.34 ZI** o powierzchni 0,07 ha, **12.35 ZI** o powierzchni 0,06 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) zieleń izolacyjno - ozdobna;
 - b) dla terenów 12.29 ZI, 12.30 ZI, 12.31 ZI, 12.32 ZI – dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zieleń izolacyjno – ozdobna,
 - b) na terenach 12.29 ZI oraz 12.31 ZI dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych w ilości do 2 obiektów na teren funkcjonalny zgodnie z § 14 ust. 3 i 4,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 90%,
 - d) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
 - e) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu i krzewów,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

13. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.36 WS** o powierzchni 0,09 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wody powierzchniowe;
- 2) wszelkie zagospodarowanie może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- 3) podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego;
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu.

14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.37 KS** o powierzchni 0,05 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa - garaże dla samochodów osobowych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) modernizacja garaży musi uwzględniać ujednolicenie wszystkich elementów architektonicznych w obrębie poszczególnych kompleksów;
 - c) nowe garaże muszą być realizowane jako jeden obiekt budowlany,
 - d) wszystkie elementy architektoniczne w obrębie poszczególnych kompleksów garaży muszą być jednakowe,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego – 0,5,
 - f) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – 0,8,
 - g) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0,
 - h) maksymalna wysokość – 5 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - j) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 12,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie terenu funkcjonalnego – 15%,
 - l) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną w szczególności wysoką,
 - m) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - n) teren powinien być oświetlony;
- 3) podział na działki pod warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni 20 m²,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

15. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **12.38 E** o powierzchni 0,01 ha, **12.39 E** o powierzchni 0,01 ha, **12.40 E** o powierzchni 0,01 ha, **12.41 E** o powierzchni 0,01 ha, **12.42 E** o powierzchni 0,01 ha, **12.43 E** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa –stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego,
- 4) obsługa komunikacyjna – z przyległych drogi publicznej klasy drogi lokalnej lub dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12.45 C** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – wymiennikownia ciepła; dopuszcza się zmianę funkcji na zgodną z funkcją terenu przyległego z jednoczesnym nakazem spełnienia zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych dla tego terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
- 3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;

- 4) obsługa komunikacyjna –z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **01 KDG** o powierzchni 2,62 ha, **02 KDG** o powierzchni 1,48 ha, **03 KDG** o powierzchni 3,06 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – droga publiczna klasy drogi głównej kategorii powiatowej;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą,
- 3) ustala się realizację:
 - a) magistralnej linii światłowodowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczonej symbolem przeznaczenia 03 KDG (działka nr 17 w obrębie nr 16);
 - b) linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczonej symbolem przeznaczenia 03 KDG;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 35,4 ÷ 68,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się wprowadzania urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z funkcjami terenu,
 - c) ustala się skrzyżowania drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia **01 KDG, 02 KDG, 03 KDG** z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zjazdy do noworealizowanej zabudowy położonej wzdłuż dróg publicznych klasy drogi głównej należy realizować z dróg klasy lokalnej (KDL) lub dojazdowej (KDD) albo z dróg wewnętrznych (KDW); zjazdy do nowej zabudowy z dróg klasy głównej dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - e) dopuszcza się zachowanie bezpośrednich zjazdów do zabudowy istniejącej,
 - f) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - g) drogi w raz z ich wyposażeniem muszą umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
 - h) zachowuje się istniejące ścieżki rowerowe na drogach oznaczonych na rysunku planu symbolem **01 KDG, 02 KDG, 03 KDG**,
 - i) ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowej ochrony przed hałasem istniejącej zabudowy poprzez wprowadzenie np. ekranów i zieleni izolacyjnej wzdłuż pasa drogowego.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **04 KDZ** o powierzchni 2,01 ha, **05 KDZ** o powierzchni 3,12 ha, **06 KDZ** o powierzchni 0,01 ha, **07 KDZ** o powierzchni 1,93 ha, **08 KDZ** o powierzchni 0,003 ha, **09 KDZ** o powierzchni 4,44 ha, **010 KDZ** o powierzchni 3,64 ha, **011 KDZ** o powierzchni 1,06 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – droga publiczna klasy drogi zbiorczej:
 - a) kategorii powiatowej dla terenów: 04 KDZ, 05 KDZ, 010 KDZ i 011 KDZ,
 - b) kategorii gminnej dla terenów: 06 KDZ, 07 KDZ, 08 KDZ i 09 KDZ;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą,
- 3) ustala się realizację:
 - a) przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 05 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
 - b) przewodów zbiorczych kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 05 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 500 mm;
 - c) przewodu magistralnego sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 400 mm w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 09 KDZ, na odcinku od ul. O. Lange (teren oznaczony symbolem 010 KDZ) do terenów kolei, położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą i oznaczonych symbolem informacyjnym [KK] na wysokości obszaru zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wąwozy Grabowe (teren oznaczony symbolem 9.30 ZI),
 - d) przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 05 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 110 mm,
 - e) przewodów sieci ciepłej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem:
 - 05 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 2x150 mm,
 - 010 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 2x200 mm,
 - f) sieci gazowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 09 KDZ o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm,
 - g) linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem 05 KDZ i 010 KDZ,
 - h) magistralnej linii światłowodowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia 2 KDZ (działka nr 19/4 w obrębie nr 18), 09 KDZ (działka nr 5/5 w obrębie nr 17), 010 KDZ (działka nr 32/6 w obrębie nr 17);
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 25,8 ÷ 96,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się wprowadzania urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z funkcjami terenu,
 - c) ustala się skrzyżowania dróg publicznych klasy drogi zbiorczej z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zjazdy do noworealizowanej zabudowy dopuszcza na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - e) dopuszcza się zachowanie bezpośrednich zjazdów do zabudowy istniejącej,
 - f) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - g) drogi w raz z ich wyposażeniem muszą umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
 - h) zachowuje się istniejącą ścieżkę rowerową na drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem **05 KDZ**,
 - i) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg **04 KDZ, 09 KDZ, 010 KDZ, 011 KDZ** oraz na wskazanym na rysunku planu odcinku drogi oznaczonej symbolem **07 KDZ**,
 - j) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ.

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **012 KDL** o powierzchni 1,03 ha, **013 KDL** o powierzchni 0,75 ha, **014 KDL** o powierzchni 0,80 ha, **015 KDL** o powierzchni 0,58 ha, **016 KDL** o powierzchni 1,25 ha, **017 KDL** o powierzchni 0,70 ha, **018 KDL** o powierzchni 0,25 ha, **019 KDL** o powierzchni 0,85 ha, **020 KDL** o powierzchni 0,70 ha, **021 KDL** o powierzchni 0,85 ha, **022 KDL** o powierzchni 1,29 ha, **023 KDL** o powierzchni 0,72 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – droga publiczna klasy drogi lokalnej kategorii gminnej;
- 2) funkcja uzupełniająca:

- a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą,
- 3) ustala się realizację:
- a) przewodów zbiorczych kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 013 KDL o minimalnej średnicy zmiennej – zgodnie z rysunkiem planu tj \varnothing 250 i 500 mm,
 - b) przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 013 KDL o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm,
 - c) linii elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 013 KDL,
 - d) przewodów sieci ciepłej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 014 KDL o minimalnej średnicy \varnothing 2x150 mm,
 - e) sieci gazowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 017 KDL o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm,
 - f) linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem 013 KDL, 017 KDL, 022 KDL, 023 KDL,
 - g) magistralnej linii światłowodowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia 6 KDL (działka nr 5/6 w obrębie nr 17) oraz 019 KDL (działki nr 278/79 oraz 604/3 w obrębie nr 17);
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 8,4 ÷ 48,8 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się wprowadzania urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z funkcjami terenu,
 - c) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych,
 - d) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg **012 KDL, 013 KDL, 017 KDL, 020 KDL, 022 KDL** oraz na wskazanych na rysunku planu odcinkach dróg oznaczonych symbolem **015 KDL, 016 KDL, 019 KDL**,
 - e) w przypadku braku miejsca w liniach rozgraniczających dróg wymienionych w lit. d) na wydzielenie ścieżki rowerowej dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni,
 - f) dopuszcza się realizację ścieżek w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem przeznaczenia KDL.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **024 KDD** o powierzchni 0,59 ha, **025 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **026 KDD** o powierzchni 0,18 ha, **027 KDD** o powierzchni 0,20 ha, **028 KDD** o powierzchni 0,11 ha, **029 KDD** o powierzchni 0,17 ha, **030 KDD** o powierzchni 0,24 ha, **031 KDD** o powierzchni 0,18 ha, **032 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **033 KDD** o powierzchni 0,16 ha, **034 KDD** o powierzchni 0,30 ha, **035 KDD** o powierzchni 0,29 ha, **036 KDD** o powierzchni 1,03 ha, **037 KDD** o powierzchni 0,37 ha, **038 KDD** o powierzchni 0,52 ha, **039 KDD** o powierzchni 0,46 ha, **040 KDD** o powierzchni 0,84 ha, **041 KDD** o powierzchni 0,28 ha, **042 KDD** o powierzchni 0,15 ha, **043 KDD** o powierzchni 0,37 ha, **044 KDD** o powierzchni 0,04 ha, **045 KDD** o powierzchni 0,76 ha, **046 KDD** o powierzchni 0,43 ha, **047 KDD** o powierzchni 0,22 ha, **048 KDD** o powierzchni 0,50 ha, **049 KDD** o powierzchni 0,27 ha, **050 KDD** o powierzchni 0,22, **051 KDD** o powierzchni 0,28 ha, **052 KDD** o powierzchni 0,70 ha, **053 KDD** o powierzchni 0,11 ha, **054 KDD** o powierzchni 0,36 ha, **055 KDD** o powierzchni 0,53 ha, **056 KDD** o powierzchni 0,70 ha, **057 KDD** o powierzchni 0,15 ha, **058 KDD** o powierzchni 0,07 ha, **059 KDD** o powierzchni 0,26 ha, **060 KDD** o powierzchni 0,61 ha, **061 KDD** o powierzchni 0,23 ha, **062 KDD** o powierzchni 0,40 ha, **063 KDD** o powierzchni 0,17 ha, **064 KDD** o powierzchni 0,45 ha, **065 KDD** o powierzchni 0,16 ha, **066 KDD** o powierzchni 0,12 ha, **067 KDD** o powierzchni 0,22 ha, **068 KDD** o powierzchni 0,08 ha, **069 KDD** o powierzchni 0,04 ha, **070 KDD** o powierzchni 0,06 ha, **071 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **072 KDD** o powierzchni 0,22 ha, **073 KDD** o powierzchni 0,23 ha, **074 KDD** o powierzchni 0,34 ha, **075 KDD** o powierzchni 0,51 ha, **076 KDD** o powierzchni 0,22 ha, **077 KDD** o powierzchni 0,14 ha, **078 KDD** o powierzchni 0,13 ha, **079 KDD** o powierzchni 0,10 ha, **080 KDD** o powierzchni 0,13 ha, **081 KDD** o powierzchni 0,09 ha, **082 KDD** o powierzchni 0,16 ha, **083 KDD** o powierzchni 0,17 ha, **084 KDD** o powierzchni 0,17 ha, **085 KDD** o powierzchni 0,17 ha, **086 KDD** o powierzchni 0,25 ha, **087 KDD** o powierzchni 0,19 ha, **088 KDD** o powierzchni 0,15 ha, **089 KDD** o powierzchni 0,06 ha, **090 KDD** o powierzchni 0,14 ha, **091 KDD** o powierzchni 0,28 ha, **092 KDD** o powierzchni 0,08 ha, **093 KDD** o powierzchni 0,07 ha, **094 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **095 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **096 KDD** o powierzchni 0,40 ha, **097 KDD** o powierzchni 0,30 ha, **098 KDD** o powierzchni 0,10 ha, **099 KDD** o powierzchni 0,16 ha, **0100 KDD** o powierzchni 0,12 ha, **0101 KDD** o powierzchni 0,03 ha, **0102 KDD** o powierzchni 0,03 ha, **0103 KDD** o powierzchni 0,04 ha, **0104 KDD** o powierzchni 0,10 ha, **0105 KDD** o powierzchni 0,16 ha, **0106 KDD** o powierzchni 0,19 ha, **0107 KDD** o powierzchni 0,23 ha, **0108 KDD** o powierzchni 0,17 ha, **0109 KDD** o powierzchni 0,06 ha, **0110 KDD** o powierzchni 0,10 ha, **0111 KDD** o powierzchni 0,08 ha, **0112 KDD** o powierzchni 0,20 ha, **0113 KDD** o powierzchni 0,12 ha, **0114 KDD** o powierzchni 0,18 ha, **0115 KDD** o powierzchni 0,10 ha, **0116 KDD** o powierzchni 0,16 ha, **0117 KDD** o powierzchni 0,08 ha, **0118 KDD** o powierzchni 0,21 ha, **0119 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **0120 KDD** o powierzchni 0,06 ha, **0121 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **0122 KDD** o powierzchni 0,04 ha, **0123 KDD** o powierzchni 0,03 ha, **0124 KDD** o powierzchni 0,06 ha, **0125 KDD** o powierzchni 0,07 ha, **0126 KDD** o powierzchni 0,08 ha, **0127 KDD** o powierzchni 0,07 ha, **0128 KDD** o powierzchni 0,03 ha, **0129 KDD** o powierzchni 0,03 ha, **0130 KDD** o powierzchni 0,09 ha, **0131 KDD** o powierzchni 0,24 ha, **0132 KDD** o powierzchni 0,27 ha, **0133 KDD** o powierzchni 0,21 ha, **0134 KDD** o powierzchni 0,13 ha, **0135 KDD** o powierzchni 0,12 ha, **0136 KDD** o powierzchni 0,13 ha, **0137 KDD** o powierzchni 0,04 ha, **0138 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **0139 KDD** o powierzchni 0,05 ha, **0140 KDD** o powierzchni 0,12 ha, **0141 KDD** o powierzchni 0,09 ha, **0142 KDD** o powierzchni 0,18 ha, **0143 KDD** o powierzchni 0,13 ha, **0144 KDD** o powierzchni 0,09 ha, **0145 KDD** o powierzchni 0,07 ha, **0146 KDD** o powierzchni 0,27 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – droga publiczna klasy drogi dojazdowej kategorii gminnej;
 - 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą,
- 3) ustala się realizację:
- a) przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem: 039 KDD, 055 KDD, 0144 KDD, 0142 KDD, 0145 KDD, 0146 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
 - b) przewodów zbiorczych kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 039 KDD – o minimalnej średnicy \varnothing 300 mm oraz 055 KDD - o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
 - c) przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 039 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 110 mm oraz 0144 KDD, 0145 KDD, 0146 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm,
 - d) linii elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem: 039 KDD, 076 KDD, 077 KDD,
 - e) przewodów sieci ciepłej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem:
 - 039 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 2x150 mm,
 - 040 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 2x125 mm,
 - 056 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 2x65 mm;
 - f) sieci gazowej w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem: 039 KDD, 040 KDD, 080 KDD, 091 KDD o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm,

- g) linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem: 036 KDD, 037 KDD, 039 KDD, 074 KDD, 075 KDD, 076 KDD, 077 KDD, 078 KDD, 079 KDD, 0110 KDD, 0112 KDD, 0115 KDD, 0116 KDD, 0118 KDD, 0133 KDD, 0135 KDD, 0136 KDD, 0137 KDD, 0138 KDD, 0139 KDD, 0140 KDD, 0141 KDD 0142 KDD,
- h) magistralnej linii światłowodowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 060 KDD(działki nr 38/4 oraz 38/23 w obrębie nr 16);
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 3,4 ÷ 49,2 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się wprowadzania urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z funkcjami terenu,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
 - d) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg **030 KDD, 035 KDD, 051 KDD, 052 KDD, 062 KDD, 0118 KDD** oraz na wskazanych na rysunku planu odcinkach dróg oznaczonych symbolem: **036 KDD, 037 KDD, 048 KDD, 056 KDD, 086 KDD, 096 KDD**,
 - f) w przypadku braku miejsca w liniach rozgraniczających dróg wymienionych w lit. e) na wydzielenie ścieżki rowerowej dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni,
 - g) dopuszcza się realizację ścieżek w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **0147 KDW** o powierzchni 0,09 ha, **0148 KDW** o powierzchni 0,11 ha, **0149 KDW** o powierzchni 0,18 ha, **0150 KDW** o powierzchni 0,44 ha, **0151 KDW** o powierzchni 0,10 ha, **0152 KDW** o powierzchni 0,03 ha, **0153 KDW** o powierzchni 0,05 ha, **0154 KDW** o powierzchni 0,15 ha, **0155 KDW** o powierzchni 0,51 ha, **0156 KDW** o powierzchni 0,05 h, **0157 KDW** o powierzchni 0,04 ha, **0158 KDW** o powierzchni 0,07 ha, **0159 KDW** o powierzchni 0,04 ha, **0160 KDW** o powierzchni 0,08 ha, **0161 KDW** o powierzchni 0,03 ha, **0162 KDW** o powierzchni 0,08 ha, **0163 KDW** o powierzchni 0,03 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – droga wewnętrzna;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą,
- 3) ustala się realizację linii telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 0160 KDW,
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 5,2 ÷ 30,6 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się wprowadzania urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z funkcjami terenu,
 - c) dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
 - d) ustala się realizację ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2 m w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **0153 KDW**, w przypadku braku miejsca dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni tej drogi,
 - e) teren powinien być oświetlony.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **0164 KXJ** o powierzchni 0,09 ha, **0165 KXJ** o powierzchni 0,15 ha, **0166 KXJ** o powierzchni 0,07 ha, **0167 KXJ** o powierzchni 0,71 ha, **0168 KXJ** o powierzchni 0,16 ha, **0169 KXJ** o powierzchni 0,01 ha, **0205 KXJ** o powierzchni 0,09 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – ciąg pieszo – jezdny;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się realizację:
 - a) sieci gazowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 0167 KXJ o minimalnej średnicy \varnothing 100 mm,
 - b) magistralnej linii światłowodowej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia 0167 KXJ (działka nr 5/4 w obrębie nr 17);
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 7,7 ÷ 40,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się wprowadzania urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z funkcjami terenu,
 - c) pas pieszo-jezdny musi być wyposażony w urządzenia spowalniające ruch kołowy,
 - d) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego na rysunku planu symbolem **0167 KXJ, 0168 KXJ**,
 - e) teren powinien być oświetlony.

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **0170 KX** o powierzchni 0,06 ha **0171 KX** o powierzchni 0,04 ha, **0172 KX** o powierzchni 0,10 ha, **0173 KX** o powierzchni 0,01 ha, **0174 KX** o powierzchni 0,01 ha, **0175 KX** o powierzchni 0,75 ha, **0176 KX** o powierzchni 0,02 ha, **0177 KX** o powierzchni 0,30 ha, **0178 KX** o powierzchni 0,06 ha, **0179 KX** o powierzchni 0,13 ha, **0180 KX** o powierzchni 0,09 ha, **0181 KX** o powierzchni 0,04 ha, **0182 KX** o powierzchni 0,11 ha, **0183 KX** o powierzchni 0,04 ha, **0184 KX** o powierzchni 0,10 ha, **0185 KX** o powierzchni 0,11 ha, **0186 KX** o powierzchni 0,31 ha, **0187 KX** o powierzchni 0,05 ha, **0188 KX** o powierzchni 0,02 ha, **0189 KX** o powierzchni 0,16 ha, **0190 KX** o powierzchni 0,004 ha, **0191 KX** o powierzchni 0,02 ha, **0192 KX** o powierzchni 0,03 ha, **0193 KX** o powierzchni 0,04 ha, **0194 KX** o powierzchni 0,03 ha, **0195 KX** o powierzchni 0,01 ha, **0196 KX** o powierzchni 0,01 ha, **0197 KX** o powierzchni 0,03 ha, **0198 KX** o powierzchni 0,01 ha, **0199 KX** o powierzchni 0,05 ha, **0200 KX** o powierzchni 0,01 ha, **0201 KX** o powierzchni 0,01 ha, **0202 KX** o powierzchni 0,04 ha, **0203 KX** o powierzchni 0,03 ha **0204 KX** o powierzchni 0,01 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja podstawowa – ciąg pieszy;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się realizację:
 - a) przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem: 0186 KX o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
 - b) przewodów zbiorczych kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 0186 KX o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm,
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie ciągów pieszych jako dojazdów do działek, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 1,9 ÷ 37,9 m - zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ciągu **0186 KX** oraz na wskazanym na rysunku planu odcinku ciągu **0182 KX**,
- d) teren powinien być oświetlony.

Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze (zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa GZsd.0601/Z-43/78 z dnia 27 sierpnia 1979 r).

§ 30. 1. Dla terenów objętych ustaleniami planu, w przypadku zbycia nieruchomości, ustala się następujące stawki procentowe naliczane do wzrostu ich wartości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu przeznaczenia terenu **MN,U – 30%**,
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o symbolu przeznaczenia terenu **MW,U – 30%**,
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i garaży podziemnych o symbolu przeznaczenia terenu **MW,KS – 10%**,
 - 4) dla terenów zabudowy usługowej z mieszkalniami wielorodzinnymi o symbolu przeznaczenia terenu **U,MW – 30%**,
 - 5) dla terenów usług o symbolu przeznaczenia terenu **U – 30%**,
 - 6) dla terenów usług i garaży podziemnych o symbolu przeznaczenia terenu **U,KS – 10%**,
 - 7) dla terenów usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko o symbolu przeznaczenia terenu **UR – 30%**,
 - 8) dla terenów obsługi ruchu tranzytowego o symbolu przeznaczenia terenu **U,KT – 30%**.
2. Dla terenów o funkcji niewymienionej ust. 1 stawka procentowa naliczana do wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia, wynosi 0%.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koszalinie**

Ryszard Wiśniewski